

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

Procedura esecutiva immobiliare RGEI n°139/2024  
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa ASSUNTA GIOIA

Creditore: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Immobili oggetto di Stima: Magazzini posti al piano Terra di un fabbricato sito in Rende  
Identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 38 particella 940 sub 278,  
279, 220 e 221

• <b><u>Premessa</u></b> .....	2
• <b><u>Svolgimento delle operazioni di consulenza</u></b> .....	6
• <b><u>Risposte ai quesiti del mandato</u></b> .....	7
• <b><u>Conclusioni</u></b> .....	19

### **Elenco Allegati**

Allegato n.1	“Ricevuta Richiesta Accesso agli Atti- Comune di Rende”
Allegato n.2	“Ricevuta Richiesta Integrazione Accesso agli Atti- Comune di Rende”
Allegato n.3	“Verbale sopralluogo n. 1”
Allegato n.4	“Verbale sopralluogo n. 2”
Allegato n.5	“Elaborato planimetrico - Agenzia delle Entrate”
Allegato n.6	“Planimetrie catastali - Agenzia delle Entrate”
Allegato n.7	“Visure catastale storiche e attuali – Agenzia delle Entrate”
Allegato n.8	“Visure ipotecarie per soggetto e per immobile – Agenzia delle Entrate”
Allegato n.9	“Documentazione fotografica”
Allegato n.10	“Planimetrie stato di fatto immobili”
Allegato n.11	“Estratto Variante P.R.G. di Rende – Geoportale”
Allegato n.12	“Concessione Edilizia n 181- Comune di Rende”
Allegato n.13	“Certificato Abitabilità – Comune di Rende”
Allegato n.14	“Progetto Piano terra Tav. n. 7 e Relazione Tav. n. 1 [REDACTED]”
Allegato n.15	“Copia Contratti di locazione e Ricevute Agenzia delle Entrate”
Allegato n.16	“Ricevute mail e pec Amministratore Condominio”
Allegato n.17	“Quotazioni Immobiliari OMI e Schede Agenzie immobiliari della zona

Procedura esecutiva immobiliare n° 139/2024

Giudice relatore: Dott.ssa Assunta Gioia

Creditore:

Debitore:

• **PREMESSA**

La sottoscritta Architetto Daniela Lavarra iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Cosenza al n°1061, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza, in data 02/12/2024 riceveva comunicazione di cancelleria tramite pec, per nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio dal Tribunale Civile di Cosenza nella procedura esecutiva n°139/2024, Giudice Dott.ssa Assunta Gioia, creditore procedente [REDACTED] debitore [REDACTED].

In data 03/12/2024 la scrivente inviava telematicamente tramite portale PCT, secondo il modello allegato alla nomina, accettazione dell'incarico e giuramento.

Il giudice formula i seguenti quesiti:

- 1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 367, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato-riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla relazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);**
- 2. Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;**

3. *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la **data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato***
4. ***Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti della zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;***
5. *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
6. *Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*
7. ***Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;***
8. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47; In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria a isensu dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente*

della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – **nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguarda l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;**

9. **Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**
10. **Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art.569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;**
11. **Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;**
12. **Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**
13. **Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**

13. bis ) **Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

14. **Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;**

15. **Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,:** - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

*Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).*

**Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:**

1. riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;
2. depositi, **almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, esclusivamente mediante deposito su PCT (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima). La relazione, in particolare, va presentata su supporto informatico in formato testo (o Word per Windows®) e in formato "pdf" (Adobe Acrobat) o equivalente. E' indispensabile che anche le fotografie siano fornite in formato digitale. All'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché e l'ulteriore documentazione acquisita nell'espletamento dell'incarico, nonché quella indicata come necessaria nei quesiti posti in sede di conferimento dell'incarico. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un**

foglio riassuntivo con la descrizione, il prezzo di stima e gli identificativi catastali dei beni **periziati, da utilizzarsi poi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.**

3. invii **nello stesso termine l'elaborato a mezzo di posta elettronica certificata al creditore** precedente e ai creditori intervenuti, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti; la relazione va inviata al debitore, anche **se non costituito (in tale ultima ipotesi l'invio va effettuato per posta ordinaria all'indirizzo di residenza in atti)**, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
4. **entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna** osservazione gli è pervenuta;
5. **nel caso in cui pervengano osservazioni, intervenga all'udienza fissata** ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere al giudice eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
6. **allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio** pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
7. allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la **detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di** necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
8. **segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;**

#### • **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Per adempiere ai quesiti posti dal Giudice la sottoscritta Consulente scaricava e visionava la documentazione presente nel fascicolo telematico di causa. Dopo un attento studio dei **fascicoli d'ufficio, per l'espletamento del mandato la scrivente** procedeva con le operazioni peritali, inoltrando al comune di Rende la richiesta di accesso agli atti in data **18/12/2024**, protocollo generale n. 0074915; successivamente, in data **17/01/2025**, al fine di reperire i titoli abilitativi inerenti agli immobili in oggetto, si è resa necessaria una richiesta di integrazione.

Di concerto con il custode giudiziario, la dott.ssa Alessandra Reda, si fissava il giorno per il sopralluogo degli immobili in data **08/01/2025 alle ore 15:30** con regolare avviso alle parti.

Per il magazzino identificato al sub 221 non è stato possibile effettuare in data 08/01/2025 il sopralluogo in quanto non sono state reperite le chiavi, attualmente in **possesso dell'ultimo** locatario. Veniva fissato, di concerto con tutti gli intervenuti, effettuando un ulteriore

comunicazione tramite pec alle parti, una successiva data per completare il sopralluogo, che si concordava per il giorno **15/01/2025 alle 9:30**.

In data **03/02/2025** non avendo ancora ricevuto dal comune di Rende la documentazione necessaria e le informazioni chieste all'amministratore del condominio riguardo l'immobile oggetto di perizia, la scrivente richiedeva formalmente una proroga, di 30 giorni, per l'invio della relazione. Pertanto il termine veniva slittato al **04/03/2025**.

Gli immobili pignorati, siti in Rende, alla via della Resistenza sono di seguito descritti:

- 1 Locale magazzino riportato in catasto Fabbricati del comune di Rende al foglio 38 particella 940 sub 278;**
- 2 Locale magazzino riportato in catasto Fabbricati del comune di Rende al foglio 38 particella 940 sub 279,**
- 3 Locale magazzino riportato in catasto Fabbricati del comune di Rende al foglio 38 particella 940 sub 220,**
- 4 Locale magazzino riportato in catasto Fabbricati del comune di Rende al foglio 38 particella 940 sub 221,**

Allegato n.1 "Ricevuta Richiesta Accesso agli Atti- Comune di Rende"

Allegato n.2 "Ricevuta Richiesta Integrazione Accesso agli Atti- Comune di Rende"

Allegato n.3 "Verbale sopralluogo n. 1"

Allegato n.4 "Verbale sopralluogo n. 2"

• **RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**

***Quesito n° 1*** "Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato-riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla relazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la

documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);”

Per gli immobili pignorati **risulta completa la documentazione allegata all'istanza di vendita di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. civile.**

**In particolare risulta copia del Certificato Notarile a firma del Notaio Luca Dell'Aquila, notaio a Orta di Atella (CE), datata 24 settembre 2024 in cui sono elencati tutti gli immobili oggetto di pignoramento e le relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

Risulta inoltre, allegato agli atti, Ispezione ipotecaria, in data 01/10/2019 e 30/11/2023.

Dal certificato notarile si evince come gli immobili sono pervenuti agli esecutati con regolare atto notarile di **compravendita** a firma del notaio Leucio Gissona di Rende in data 11/01/2002 repertorio n. 240028, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 28/01/2002 ai nn. 1904 registro generale e 1627 registro particolare.

**Quesito n° 2 “Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;”**

**Sulla base dei documenti in atti l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli è il seguente:**

- **ISCRIZIONE IPOTECA** in rinnovamento del 28/09/2018

Registro generale n. 24775

Registro particolare n. 2780

A favore di

Contr

Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari in Rende alla via della Resistenza distinte in Catasto Fabbricati al foglio 38

particella 940 sub 218 (già particella 940 sub 3 e 9) natura C/1 di mq 60 piano terra,

particella 940 sub 219 (già particella 940 sub 3 e 9) natura C/1 di mq 72 piano terra,

particella 940 sub 220 (già particella 940 sub 3 e 9) natura C/1 di mq 72 piano terra,

particella 940 sub 221 (già particella 940 sub 3 e 9) natura C/1 di mq 183 piano terra.

- **ISCRIZIONE IPOTECA** in rinnovamento del 14/06/2023

Registro generale n. 19356

Registro particolare n. 1068

A favore di

Contro

Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari in Rende alla via della Resistenza distinte in Catasto Fabbricati al foglio 38

particella 940 sub 220 (già particella 940 sub 3 e 9) natura C/1 di mq 72 piano terra,

particella 940 sub 221 (già particella 940 sub 3 e 9) natura C/1 di mq 183 piano terra,

particella 940 sub 278 (già particella 940 sub 3 e 9) natura C/1 di mq 36 piano terra,

particella 940 sub 279 (già particella 940 sub 3 e 9) natura C/1 di mq 86 piano terra

- **TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILE** del 13/09/2024

Registro generale n. 27540

Registro particolare n. 22930

Tribunale Civile di Cosenza numero di repertorio 139/2024

A favore di

Contro

Pignoramento su intera proprietà delle unità immobiliari in Rende distinte in Catasto Fabbricati al foglio 38

particella 940 sub 220 natura C/1 di mq 72 piano terra,

particella 940 sub 221 natura C/1 di mq 183 piano terra,

particella 940 sub 278 natura C/1 di mq 36 piano terra,

particella 940 sub 279 natura C/1 di mq 86 piano terra

**Quesito n° 3** *“Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato;”*

Dalle ricerche effettuate attraverso la piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate la scrivente CTU ha acquisito le mappe censuarie dei beni oggetto di pignoramento dalle quali si evince in modo chiaro l'identificazione. In particolare sono stati forniti, per ciascun bene: **Elaborato planimetrico, planimetria catastale, visura catastale storica e attuale e visura ipotecaria per immobile e per soggetto.**

I beni in esame risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Rende:

1. Foglio 38, particella 940 subalterno 278, Zona censuaria 2, Rendita Euro 1.359,11 categoria C/1, classe 4, Consistenza 36 mq.

Indirizzo Via Fratelli Bandiera snc Piano Terra

Intestato a [REDACTED]

Diritto di proprietà 1/1

**Dalla visura storica si rileva come l'immobile derivi dai sub 218 e 219 (già particella 3 e 9).**

2. Foglio 38, particella 940 subalterno 279, Zona censuaria 2, Rendita Euro 3.246,76 categoria C/1, classe 4, Consistenza 86 mq.

Indirizzo Via Fratelli Bandiera snc Piano Terra

Intestato [REDACTED]

Diritto di proprietà 1/1

**Dalla visura storica si rileva come l'immobile derivi dai sub 218 e 219 (già particella 3 e 9).**

3. Foglio 38, particella 940 subalterno 220, Zona censuaria 2, Rendita Euro 2718,22, categoria C/1, classe 4, Consistenza 72 mq.

Indirizzo Via Della Resistenza Piano Terra

Intestato a [REDACTED]

Diritto di proprietà 1/1

4. Foglio 38, particella 940 subalterno 221, Zona censuaria 2, Rendita Euro 6908,80 categoria C/1, classe 4, Consistenza 183 mq.

Indirizzo Via Della Resistenza Piano Terra

Intestato [REDACTED]

Diritto di proprietà 1/1

Allegato n.5 "Elaborato planimetrico - Agenzia delle Entrate"

Allegato n.6 "Planimetrie catastali - Agenzia delle Entrate"

Allegato n.7 "Visure catastali storiche e attuali - Agenzia delle Entrate"

Allegato n.8 "Visure ipotecarie per soggetto e per immobile - Agenzia delle Entrate"

**Quesito n°4** "Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne

*ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti della 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;"*

Nel giorno 08 gennaio 2025 alle ore 15:30, previo regolare avviso alle parti tramite pec, la sottoscritta si è recata sui luoghi di causa per effettuare il sopralluogo dell'immobile.

Nel corso dell'accertamento si è proceduto ad effettuare il rilievo metrico per verificare la corrispondenza alle planimetrie catastali depositate ed i rilievi fotografici per documentare lo stato degli immobile di seguito descritti;

**1. Locale magazzino riportato in catasto Fabbricati del comune di Rende al foglio 38 particella 940 sub 278.**

L'immobile oggetto del pignoramento è un magazzino al piano terra sito nel Comune di Rende in via Fratelli Bandiera al momento sono presenti i numeri civici ed essendo il magazzino composto da n. 1 vetrina è identificato più precisamente con il numero 21/I, l'ingresso è posto sul cortile interno dell'edificio.

Il magazzino fa parte di un fabbricato composto da n. 6 corpi scala condominiali con 4 piani fuori terra adibiti ad uso residenziale oltre un piano seminterrato adibito a garage, avente struttura in c.a. e tamponature in laterizio. La copertura è in manto impermeabile in lamiera d'alluminio e lamiera interna d'acciaio.

I prospetti esterni sono in parte tinteggiati e in parte ricoperti da piastrelle in klinker di colore chiaro, gli infissi in alluminio e le persiane in alluminio.

**Attualmente il magazzino risulta occupato da un'attività commerciale, è così composto: una zona ingresso per la lavorazione e la vendita una zona più piccola adibita ad ufficio ed un piccolo locale ripostiglio, più un bagno.** I pavimenti sono realizzati in graniglia di tipo economico, in discreto stato di conservazione, le pareti sono tutte tinteggiate.

Il bagno è rivestito con piastrelle di tipo economico ad una altezza di circa 1,20 mt, è dotato di un lavabo e un wc.

Il magazzino confina ad Est con il vano scala C e con il sub 281, a sud con il ballatoio interno al fabbricato dove è posto l'ingresso, ad ovest e a nord con il sub 279.

Sulla base della planimetria depositata e delle verifiche metriche effettuate durante il sopralluogo, la superficie calpestabile risulta di mq 36.

La zona in esame è centralissima con urbanizzazioni primarie e secondarie, servita da numerosi negozi, farmacia, centro commerciale e vari spazi a verde pubblico.

Anche dal punto di vista delle infrastrutture viarie la zona è servita in modo ottimale in quanto dista solo **3,6 chilometri dall'ingresso dell'autostrada Rende Cosenza Nord.**

## **2. Locale magazzino riportato in catasto Fabbricati del comune di Rende al foglio 38 particella 940 sub 279.**

L'immobile oggetto del pignoramento è un magazzino al piano terra sito nel Comune di Rende in via Fratelli Bandiera al momento sono presenti i numeri civici ed essendo il magazzino composto da n. 5 vetrine è identificato più precisamente con il numero 9 A/B/C sul lato di via Fratelli Bandiera e il numero 21 G/H sul cortile interno.

Il magazzino fa parte di un fabbricato composto da n. 6 corpi scala condominiali con 4 piani fuori terra adibiti ad uso residenziale oltre un piano seminterrato adibito a garage, avente struttura in c.a. e tamponature in laterizio. La copertura è in manto impermeabile in lamiera **d'alluminio e lamiera interna d'acciaio.**

I prospetti esterni sono in parte tinteggiati e in parte ricoperti da piastrelle in klinker di colore chiaro, gli infissi in alluminio e le persiane in alluminio.

**Attualmente il magazzino risulta occupato da un'attività commerciale e l'ingresso avviene al numero civico 9 C posto sotto il porticato prospiciente Via Fratelli Bandiera.**

**L'immobile è così composto: una zona ingresso con spazio reception per la clientela e zona lavorazione, 5 stanze di minore dimensioni per l'esercizio dell'attività svolta, due bagni e un ripostiglio.** I pavimenti sono realizzati in laminato che simula il legno, in buono stato di conservazione, le pareti sono tutte tinteggiate ed alcune rifinite con una boiserie in legno. **Sono presenti dei controsoffitti con integrati i faretti a led per l'illuminazione delle varie zone, l'impianto di condizionamento dell'aria è di tipo canalizzato con diffusori inseriti all'interno della controsoffittatura.**

I due bagni risultano completi, uno è dotato sia di vaso che di lavabo per persone con disabilità.

Il magazzino confina ad Est con il vano scala C e con il sub 278, a sud con il ballatoio interno al fabbricato, ad ovest con il sub 257 e a nord confina con strada interna condominiale parallela a via Fratelli Bandiera.

Sulla base della planimetria depositata e delle verifiche metriche effettuate durante il sopralluogo la superficie calpestabile risulta di mq 86

La zona in esame è centrale con urbanizzazioni primarie e secondarie, servita da numerosi negozi, farmacia, centro commerciale e vari spazi a verde pubblico.

Anche dal punto di vista delle infrastrutture la zona è servita in modo ottimale in quanto **dista solo 3,6 chilometri dall'ingresso dell'autostrada Rende Cosenza Nord.**

### **3. Locale magazzino riportato in catasto Fabbricati del comune di Rende al foglio 38 particella 940 sub 220.**

**Nel corso dell'accertamento tecnico** non è stato possibile procedere al rilievo metrico per verificare la corrispondenza alla planimetria catastale depositata, in quanto nel magazzino sono abbandonate, dal precedente locatario, molte attrezzature e oggetti di varia natura che intralciano il passaggio; inoltre, a causa della mancata illuminazione dei locali, il sopralluogo non è potuto avvenire in maniera agevole. Pertanto si è proceduto ad effettuare **un rilievo fotografico attraverso l'uso del flash per documentare lo stato dell'immobile.**

Durante il sopralluogo si è rilevata la presenza di alcune tramezzature che suddividono lo spazio in varie zone di piccole dimensioni.

**L'immobile oggetto del pignoramento è un magazzino al piano terra sito nel Comune di Rende in via Fratelli Bandiera** al momento sono presenti i numeri civici ed essendo il magazzino composto da n. 3 vetrine è identificato più precisamente con il numero 19 M/N sul cortile interno e 11M sul lato opposto a Via Fratelli Bandiera.

Il magazzino fa parte di un fabbricato composto da n. 6 corpi scala condominiali con 4 piani fuori terra adibiti ad uso residenziale oltre un piano seminterrato adibito a garage, avente struttura in c.a. e tamponature in laterizio. La copertura è in manto impermeabile in lamiera **d'alluminio e lamiera interna d'acciaio.**

I prospetti esterni sono in parte tinteggiati e in parte ricoperti da piastrelle in klinker di colore chiaro, gli infissi in alluminio e le persiane in alluminio.

**Attualmente il magazzino risulta libero e l'ingresso avviene sia dal numero civico 19 M che sul lato opposto al numero civico 11 M.**

I pavimenti sono realizzati in graniglia di tipo economico, in cattivo stato di conservazione, le pareti sono tinteggiate ma risultano danneggiate in quanto sono stati divelte le varie mensole, risultano, inoltre, vandalizzate sia le apparecchiature elettriche che sanitarie.

Il magazzino confina ad Est con il sub 222 e 226, a sud con strada interna condominiale ad ovest con il sub 221 e a nord con il ballatoio interno al fabbricato.

Rispetto alla planimetria depositata la superficie calpestabile risulta di mq 72

La zona in esame è centralissima con urbanizzazioni primarie e secondarie, servita da numerosi negozi, farmacia, centro commerciale e vari spazi a verde pubblico.

Anche dal punto di vista delle infrastrutture la zona è servita in modo ottimale in quanto **dista solo 3,6 chilometri dall'ingresso dell'autostrada Rende Cosenza Nord.**

**4. Locale magazzino riportato in catasto Fabbricati del comune di Rende al foglio 38 particella 940 sub 221.**

Nel giorno 15 gennaio 2025 alle ore 9:30, previo regolare avviso alle parti tramite pec, la sottoscritta si è recata sui luoghi di causa per effettuare il sopralluogo dell'immobile.

Nel corso del secondo sopralluogo concordato si è proceduto ad effettuare il rilievo metrico per verificare la corrispondenza alla planimetria catastali presenti ed i rilievi fotografici per **documentare lo stato dell'immobile**

L'immobile oggetto del pignoramento è un magazzino al piano terra sito nel Comune di Rende in via Della Resistenza al momento sono presenti i numeri civici ed essendo il magazzino composto da n. 10 vetrine è identificato più precisamente con il numero 21 **l'ingresso principale, posto nel cortile interno, 19 O/P/Q, e 11 O/P/Q/R/S/T** sul lato opposto.

Il magazzino fa parte di un fabbricato composto da n. 6 corpi scala con 4 piani fuori terra adibiti ad uso residenziale oltre un piano seminterrato adibito a garage, avente struttura in c.a. e tamponature in laterizio. La copertura è in manto impermeabile in **lamiera d'alluminio e lamiera interna d'acciaio.**

I prospetti esterni sono in parte tinteggiati e in parte ricoperti da piastrelle in clinker di colore chiaro, gli infissi in alluminio e le persiane in alluminio.

Attualmente il magazzino risulta occupato da un'attività commerciale, più precisamente da **attività di somministrazione di alimenti e bevande (ristorante)**, l'ingresso per i clienti avviene al numero civico 21 posto sotto il porticato condominiale prospiciente Via Fratelli Bandiera.

L'immobile è composto da una ampia sala per i clienti con zona per i tavoli e zona delimitata da un bancone bar per la somministrazione delle bevande. E' presente una cucina molto ampia con le suddivisioni per le diverse lavorazioni degli alimenti e per il lavaggio delle stoviglie. Il locale è dotato di due bagni (donne – uomini/disabili) con antibagno comune e bagno con antibagno per il personale, servizi igienici completi, water e lavabo, rivestiti con mattonelle in ceramica. Il locale è fornito di impianto idrico, elettrico e fognante. I pavimenti sono rappresentati da un laminato in legno, in buono stato di conservazione, le pareti sono tutte tinteggiate.

Il magazzino confina ad Est con il sub 220, a sud con la strada interna che circonda il fabbricato ad ovest e a nord con il passaggio pedonale nel cortile interno. Sulla base della

planimetria depositata e alle verifiche metriche effettuate durante il sopralluogo la superficie calpestabile risulta di mq 183.

La zona in esame è centralissima con urbanizzazioni primarie e secondarie, servita da numerosi negozi, farmacia, centro commerciale e vari spazi a verde pubblico.

Anche dal punto di vista delle infrastrutture la zona è servita in modo ottimale in quanto **dista solo 3,6 chilometri dall'ingresso dell'autostrada Rende Cosenza Nord.**

Allegato n.3 **"Verbale sopralluogo n. 1"**

Allegato n.4 **"Verbale sopralluogo n. 1"**

Allegato n.9 **"Documentazione fotografica"**

Allegato n.10 **"Planimetrie stato di fatto immobili"**

**Quesito n°5** *"Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione 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";*

La descrizione degli immobili contenuta nel pignoramento risulta conforme per quanto riguarda i dati catastali e consente di identificare i beni.

Si registra l'attuale attribuzione della numerazione civica, che non è stata indicata nei documenti in atti, poiché, presumibilmente non era stata ancora assegnata dal Comune di Rende.

**Quesito n°6** *"Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento";*

Nel corso del sopralluogo la sottoscritta C.T.U. ha effettuato una serie di misurazioni e rilievi fotografici dai quali si è riscontrato rispettivamente per;

**1. Locale magazzino riportato in catasto Fabbricati del comune di Rende al foglio 38 particella 940 sub 278;**

una piccola difformità interna rispetto alla planimetria catastale depositata, più precisamente la realizzazione di due pareti che delimitano il ripostiglio e la zona destinata all'ufficio.

**2. Locale magazzino riportato in catasto Fabbricati del comune di Rende al foglio 38 particella 940 sub 279;**

una difformità interna rispetto alla planimetria catastale depositata, più precisamente la realizzazione di una parete che delimita un ripostiglio e l'eliminazione di un tramezzo interno.

**3. Locale magazzino riportato in catasto Fabbricati del comune di Rende al foglio 38 particella 940 sub 220,**

una difformità interna rispetto alla planimetria catastale depositata, più precisamente la realizzazione di una serie di tramezzi interni non presenti nella planimetria catastale.

**4. Locale magazzino riportato in catasto Fabbricati del comune di Rende al foglio 38 particella 940 sub 221,**

una difformità interna rispetto alla planimetria catastale depositata, più precisamente la realizzazione di alcune pareti così come sono state inserite nella planimetria stato di fatto dell'immobile (Allegato n.10).

Per quanto riguarda le diverse distribuzioni interne, si ritiene che le difformità riscontrate possono essere sanate attraverso apposite CILA e successivamente atto di aggiornamento catastale a mezzo di variazione DOCFA.

Il costo in via sommaria per l'aggiornamento, a firma di un tecnico abilitato, è per ciascun bene di € 1.500,00.

**Quesito n° 7 “Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”;**

Dalla consultazione del Geoportale del Comune di Rende, si rileva che gli immobili oggetto di pignoramento ricadono nella Variante al P.R.G. in Zona B1 - Zona di Completamento

Allegato n. 11 “Estratto Variante P.R.G. di Rende – Geoportale”

**Quesito n°8 “Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47; In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale**

presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguarda 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;”

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata all'ufficio tecnico del Comune di Rende con regolare pec in data 18/12/2024 e successiva richiesta di integrazione, in data 17/01/2025, è stata fornita, in data 05/02/2025 per gli immobili in oggetto, alla sottoscritta, la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 181 con numero di protocollo 481 del 20/07/1998 Comune di Rende.
- Certificato di Abitabilità con numero di protocollo 398 rilasciato dal Comune Rende in data 31/07/2002 riguardante i piani a civile abitazione dal primo al quarto, i locali garage al piano interrato, i magazzini commerciali al piano terra e i sottotetti (soffitte) non abitabili.

Allegato n. 12 “Concessione Edilizia”

Allegato n. 13 “Certificato di Abitabilità”

Allegato n. 14 “Progetto Piano terra Tav. n. 7 e Relazione Tav. n. [REDACTED]”

**Quesito n° 9** “Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”;

I beni in esame sono già distinti in quattro unità immobiliari quindi si ritiene che possono essere venduti separatamente.

Considerato l'identificazione catastale dei beni la natura, la quota di proprietà, la consistenza e la conformazione, si elencano di seguito i beni già divisi in quattro lotti così distinti:

1. **Locale magazzino riportato in catasto Fabbricati del comune di Rende al foglio 38 particella 940 sub 278;**
2. **Locale magazzino riportato in catasto Fabbricati del comune di Rende al foglio 38 particella 940 sub 279,**
3. **Locale magazzino riportato in catasto Fabbricati del comune di Rende al foglio 38 particella 940 sub 220,**
4. **Locale magazzino riportato in catasto Fabbricati del comune di Rende al foglio 38 particella 940 sub 221,**

**Quesito n° 10** *“Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art.569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali congruagli in denaro”;*

Gli immobili non risultano pignorati pro quota.

**Quesito n° 11** *“Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;”*

1. **Locale magazzino riportato in catasto Fabbricati del comune di Rende al foglio 38 particella 940 sub 278;**

**Il magazzino al momento del sopralluogo risulta utilizzato, il titolo dell'occupazione è un contratto di locazione a nome della società [REDACTED] stipulato in data 01 dicembre 2021 della durata di anni 6, con inizio 01 dicembre 2021 e termine 30 novembre 2027, registrato presso l'Agazia delle Entrate in data 16/12/2021 n. protocollo 21121608483711326.**

2. **Locale magazzino riportato in catasto Fabbricati del comune di Rende al foglio 38 particella 940 sub 279,**

**Il magazzino al momento del sopralluogo risulta utilizzato, il titolo dell'occupazione è un contratto di locazione a nome della società [REDACTED] stipulato in data 31 marzo 2021 della durata di anni 6 con decorrenza dal 1 maggio 2021 al 30 aprile 2027, registrato presso l'Agazia delle Entrate in data 30 aprile 2021 n. protocollo 21043016233131646.**

3. **Locale magazzino riportato in catasto Fabbricati del comune di Rende al foglio 38 particella 940 sub 220,**

Il magazzino risulta libero.

4. **Locale magazzino riportato in catasto Fabbricati del comune di Rende al foglio 38 particella 940 sub 221,**

**Il magazzino risulta occupato, il titolo dell'occupazione è un contratto di locazione a nome della società [REDACTED] presentato dal [REDACTED] stipulato in data 15 giugno 2020 della durata di anni 6 con inizio 15 giugno 2020 e termine 14 giugno 2026 registrato presso l'Agazia delle Entrate in data 17 giugno 2020 n. protocollo 20061712502910463.**

Allegato n.15 **"Copia Contratti di locazione e Ricevute Agazia delle Entrate"**

**Quesito n°12 "Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dal dall'ex coniuge del debitore arrestato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale";**

Gli immobili non risultano occupati dal coniuge separato.

**Quesito n°13 "Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi restano 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;"***

Sui beni pignorati non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nessun diritto demaniale o usi civici.

***Quesito n°13bis) "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;"***

I magazzini in oggetto fanno parte di un condominio gestito da un amministratore esterno, il quale, nonostante le ripetute telefonate per ottenere le informazioni necessarie, le due mail spedite in data 20 e 27 gennaio 2025 ed una formale pec in data 10 febbraio 2025, ancora ad oggi non ha trasmesso nessuna delle informazioni richieste.

Allegato n. 16 "Ricevute mail e pec Amministratore Condominio"

***Quesito n°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;"***

Per la stima del valore di mercato degli immobili pignorati è stato usato un criterio di stima sintetico per confronto, ovvero un vero e proprio paragone tra i beni da stimare e altri dello stesso tipo, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita avvenuta di recente.

Quindi si stabilisce il metro quadro, come unità di misura fondamentale, ed il *valore medio unitario*(Vu), cioè il costo di una unità di superficie (un metro quadro) per l'immobile della zona considerata, dove ricade l'immobile da stimare.

Tale valore Vu si ricava sia attraverso lo studio dei dati forniti dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che rappresenta una rilevante fonte d'informazione relativa al mercato immobiliare nazionale, proponendo l'elaborazione statistica delle informazioni tecnico – economiche relative ai valori immobiliari.

Le quotazioni immobiliari OMI individuano per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie nella medesima zona omogenea.

Inoltre, la scrivente ha effettuato un confronto sintetico comparativo, attraverso indagini dirette, consultando diverse agenzie immobiliari di zona.

#### CALCOLO DI STIMA

Gli ultimi dati della banca dati delle quotazioni immobiliari risalgono al 1° semestre del 2024, Comune di Rende, zona omogenea Centrale/ Fascia Valliva da Roges a Quattromiglia precisamente B5 con destinazione Commerciale i valori da prendere in considerazione sono:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/mq)	SUPERFICIE
NEGOZI	NORMALE	1550 2900	L

Il valore di mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

Si assume il valore, considerato lo stato di conservazione del magazzino, di:

$$Vu_1 = \text{€/mq } 2.225,00$$

Nell'ambito dei processi estimativi, però le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, infatti considerando le caratteristiche intrinseche e di rifinitura degli immobili è stata fatta una indagine diretta, mediante le agenzie immobiliari del luogo, le riviste specializzate e si è potuto stabilire un prezzo di mercato a metro quadro pari a;

$$Vu_2 = \text{€/mq } 1.125,25$$

Mediando i due valori trovati si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$Vu = (Vu_1 + Vu_2) : 2 = (\text{€/mq } 2.225,00 + \text{€/mq } 1.125,25) : 2 = \text{€/mq } 1.675,12$$

Per effettuare la stima è stata ricavata la *superficie commerciale* (Sc) degli immobili pignorati, che corrisponde all'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, (fino ad

un massimo di cm 50) al lordo dei tramezzi interni e considerando per metà i muri di confine con immobili vicini o con parti condominiali.

Le linee guida sul calcolo della superficie commerciale sono state ricavate dal D.P.R. del 23 marzo 1998 n. 138.

**1. CALCOLO VALORE DI MERCATO Locale magazzino riportato in catasto Fabbricati del comune di Rende al foglio 38 particella 940 sub 278.**

**Superficie commerciale (Sc) = mq 41**

Il prezzo reale dell'immobile si è poi ottenuto utilizzando una serie di coefficienti correttivi, che esprimono in particolare le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare da stimare.

Sono stati presi in esame i seguenti parametri correttivi:

- parametro posizionale (ubicazione, utenze, posizione) : 0,80
- parametro costruttivo relativo ad edificio ed unità immobiliare (struttura, finitura, impiantistica) : 0,90
- parametro funzionale (esposizione, qualità degli affacci, dimensione, caratteristiche funzionali) : 0,70
- parametro urbanistico : 1,00
- parametro di trasformazione : 0,90
- parametro estetico – architettonico : 0,80

Il coefficiente correttivo totale è **0,85**

Analizzando tutte le caratteristiche e determinati i coefficienti si è ricavato il **valore unitario di mercato** degli immobili (**Vum**)

$$\mathbf{Vum = \text{€}/mq 1.675,12 \times 0,85 = \text{€}/mq 1.423,85}$$

Il **valore di mercato dell'immobile** (**Vi**) si ottiene moltiplicando per la superficie commerciale (**Sc**)

$$\mathbf{Vi = Vum \times Sc = \text{€}/mq 1.423,85 \times mq 41 = \text{€ 58.377,85}}$$

Procedendo **“all’abbattimento forfettario pari al 15% del valore, come indicato nel quesito, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute”**;

si ottiene che il valore del bene in oggetto è: **€ 49.621,18**

**In cifra tonda il valore del bene risulta pari a € 49.600,00**

A tale cifra vanno decurtate le spese tecniche pari ad **€ 1.500,00**, relative all'aggiornamento catastale, come meglio specificato nel quesito n. 6.

**2. CALCOLO VALORE DI MERCATO Locale magazzino riportato in catasto Fabbricati del comune di Rende al foglio 38 particella 940 sub 279.**

**Superficie commerciale (Sc) = mq 98**

Il prezzo reale dell'immobile si è poi ottenuto utilizzando una serie di coefficienti correttivi, che esprimono in particolare le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare da stimare.

Sono stati presi in esame i seguenti parametri correttivi:

- parametro posizionale (ubicazione, utenze, posizione) : 0.90
- parametro costruttivo relativo ad edificio ed unità immobiliare (struttura, finitura, impiantistica) : 1,00
- parametro funzionale (esposizione, qualità degli affacci, dimensione, caratteristiche funzionali) : 1.00
- parametro urbanistico : 1,00
- parametro di trasformazione : 0.90
- parametro estetico – architettonico : 1.00

*Il coefficiente correttivo totale è 0.966*

Analizzando tutte le caratteristiche e determinati i coefficienti si è ricavato il **valore unitario di mercato dell'immobile (Vum)**

$$\mathbf{Vum = €/mq 1.675,12 \times 0.966 = €/mq 1.618,16}$$

Il **valore di mercato dell'immobile (Vi)** si ottiene moltiplicando per la superficie commerciale (Sc)

$$\mathbf{Vi = Vum \times Sc = €/mq 1.618,16 \times mq 98 = € 158.579,68}$$

*Procedendo "all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore, come indicato nel quesito, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute"; si ottiene che il valore del bene in oggetto è: € 134.792,95*

**In cifra tonda il valore del bene risulta pari a € 134.800,00**

A tale cifra vanno decurtate le spese tecniche pari ad € 1.500,00, relative all'aggiornamento catastale, come meglio specificato nel quesito n. 6.

**3. CALCOLO VALORE DI MERCATO Locale magazzino riportato in catasto Fabbricati del comune di Rende al foglio 38 particella 940 sub 220.**

**Superficie commerciale (Sc) = mq 80**

Il prezzo reale dell'immobile si è poi ottenuto utilizzando una serie di coefficienti correttivi, che esprimono in particolare le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare da stimare.

Sono stati presi in esame i seguenti parametri correttivi:

- parametro posizionale (ubicazione, utenze, posizione) : 0,80
- parametro costruttivo relativo ad edificio ed unità immobiliare (struttura, finitura, impiantistica) : 0,90
- parametro funzionale (esposizione, qualità degli affacci, dimensione, caratteristiche funzionali) : 0,70
- parametro urbanistico : 1,00
- parametro di trasformazione : 0,90
- parametro estetico – architettonico : 0,80

*Il coefficiente correttivo totale è 0,85*

Analizzando tutte le caratteristiche e determinati i coefficienti si è ricavato il **valore unitario di mercato dell'immobile (Vum)**

$$Vum = \text{€/mq } 1.675,12 \times 0,85 = \text{€/mq } 1.423,85$$

Il **valore di mercato dell'immobile (Vi)** si ottiene moltiplicando per la superficie commerciale (Sc)

$$Vi = Vum \times Sc = \text{€/mq } 1.423,85 \times \text{mq } 80 = \text{€ } 113.908,00$$

Procedendo *“all’abbattimento forfettario pari al 15% del valore, come indicato nel quesito, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute”*; si ottiene che il valore del bene in oggetto è: **€ 96.821,80**

**In cifra tonda il valore del bene risulta pari a € 96.800,00**

A tale cifra vanno decurtate le spese tecniche pari ad **€ 1.500,00**, relative all'aggiornamento catastale, come meglio specificato nel quesito n. 6.

#### **4. CALCOLO VALORE COMMERCIALE Locale magazzino riportato in catasto Fabbricati del comune di Rende al foglio 38 particella 940 sub 221,**

**Superficie commerciale (Sc) = mq 194**

Il prezzo reale dell'immobile si è poi ottenuto utilizzando una serie di coefficienti correttivi, **che esprimono in particolare le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare da stimare.**

Sono stati presi in esame i seguenti parametri correttivi:

- parametro posizionale (ubicazione, utenze, posizione) : 0,80
- parametro costruttivo relativo ad edificio ed unità immobiliare (struttura, finitura, impiantistica) : 0,90
- parametro funzionale (esposizione, qualità degli affacci, dimensione, caratteristiche funzionali) : 0,70
- parametro urbanistico : 1,00

- parametro di trasformazione : 0,90
- parametro estetico – architettonico : 0,80

Il coefficiente correttivo totale è **0,85**

Analizzando tutte le caratteristiche e determinati i coefficienti si è ricavato il **valore unitario di mercato dell'immobile (Vum)**

$$Vum = \text{€/mq } 1.675,12 \times 0,85 = \text{€/mq } 1.423,85$$

Il **valore di mercato dell'immobile (Vi)** si ottiene moltiplicando per la superficie commerciale (Sc)

$$Vi = Vum \times Sc = \text{€/mq } 1.423,85 \times \text{mq } 194 = \text{€ } 276.226,90$$

Procedendo **“all’abbattimento forfettario pari al 15% del valore, come indicato nel quesito, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute”**; si ottiene che il valore del bene in oggetto è: **€ 234.792,87**

**In cifra tonda il valore del bene risulta pari a € 234.800,00**

A tale cifra vanno decurtate le spese tecniche pari ad **€ 1.500,00**, relative all’aggiornamento catastale, come meglio specificato nel quesito n. 6.

Allegato n. 17 **“Quotazioni Immobiliari OMI e Schede Agenzie immobiliari della zona”**

**Quesito n° 15 “Riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita,:** - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

**LOTTO**

Lotto 1

**DESCRIZIONE**

Locale commerciale al piano terra sito nel Comune di Rende in via Fratelli Bandiera composto da n. 1 vetrina con il numero 21/I, l'ingresso è posto sul cortile interno dell'edificio.

Il magazzino è composto da una zona ingresso per la lavorazione e la vendita una zona più piccola adibita ad ufficio ed un piccolo locale ripostiglio, più un bagno. I pavimenti sono realizzati in graniglia di tipo economico, in discreto stato di conservazione, le pareti sono tutte tinteggiate.

Il bagno è rivestito con piastrelle di tipo economico ad una altezza di circa 1,20 mt, è dotato di un lavabo e un wc.

**DATI CATASTALI**

Foglio 38, particella 940 subalterno 278, Zona censuaria 2, Rendita Euro 1.359,11 categoria C/1, classe 4, Consistenza 36 mq.

Indirizzo Via Fratelli Bandiera snc Piano Terra

Intestato a

**PREZZO BASE****€ 49.600,00****NATURA E TITOLARITA'GIURIDICA**

Diritto di proprietà 1/1

**LOTTO**

Lotto 2

**DESCRIZIONE**

Locale commerciale posto al piano terra di circa 86 mq con 5 vetrine poste su strada Via Fratelli Bandiera 9/ABC, e nel cortile interno al palazzo 21G/H.

L'immobile è così composto: una zona ingresso con spazio reception per la clientela e zona lavorazione, 5 stanze di minore dimensioni per l'esercizio dell'attività svolta, due bagni e un ripostiglio. I pavimenti sono realizzati in laminato che simula il legno, in buono stato di conservazione, le pareti sono tutte tinteggiate ed alcune rifinite con una boiserie in legno. Sono presenti dei controsoffitti con integrati i faretti a led per l'illuminazione delle varie zone, l'impianto di condizionamento dell'aria è di tipo canalizzato con diffusori inseriti all'interno della controsoffittatura.

I due bagni risultano completi, uno è dotato sia di vaso che di lavabo per persone con disabilità.

**DATI CATASTALI**

Foglio 38, particella 940 subalterno 279, Zona censuaria 2, Rendita Euro 3246,76, categoria C/1, classe 4, Consistenza 86 mq.

Indirizzo Via Fratelli Bandiera snc Piano Terra

Intestato a

**PREZZO BASE**

€ 134.800,00

**NATURA E TITOLARITA'GIURIDICA**

Diritto di proprietà 1/1

**LOTTO**

Lotto 3

**DESCRIZIONE**

Locale commerciale al piano terra sito nel Comune di Rende in via Fratelli Bandiera composto da n. 3 vetrine è identificato più precisamente con il numero 19 M/N sul cortile interno e 11M sul lato opposto a Via Fratelli Bandiera.

I pavimenti sono realizzati in graniglia di tipo economico, in cattivo stato di conservazione, le pareti sono tinteggiate ma risultano in cattivo stato di conservazione in quanto sono stati divelti le varie mensole e risultano inoltre vandalizzati sia le apparecchiature elettriche che sanitarie. Il locale è provvisto di locale bagno con antibagno.

**DATI CATASTALI**

Foglio 38, particella 940 subalterno 220, Zona censuaria 2, Rendita Euro 2718,22, categoria C/1, classe 4, Consistenza 72 mq.

Indirizzo Via Della Resistenza Piano Terra

Intestato a [REDACTED]

**PREZZO BASE**

€ 96.800,00

**NATURA E TITOLARITA'GIURIDICA**

Diritto di proprietà 1/1

**LOTTO**

Lotto 4

**DESCRIZIONE**

Locale commerciale al piano terra sito nel Comune di Rende in via Della Resistenza composto da n. 10 vetrine poste nel cortile interno del fabbricato con il numero 21, 19 O/P/Q e 11 O/P/Q/R/S/T .

L'immobile è composto da una ampia sala per i clienti con zona per i tavoli e zona delimitata da un bancone bar per la somministrazione delle bevande. E' presente una cucina molto ampia con le suddivisioni per le diverse lavorazioni degli alimenti e per il lavaggio delle stoviglie. Il locale è dotato di due bagni (donne – uomini/disabili) con antibagno comune e bagno con antibagno per il personale, servizi igienici completi, water e lavabo, rivestiti con mattonelle in ceramica. Il locale è fornito di impianto idrico, elettrico e fognante. I pavimenti sono rappresentati da un laminato in legno, in buono stato di conservazione, le pareti sono tutte tinteggiate.

**DATI CATASTALI**

Foglio 38, particella 940 subalterno 221, Zona censuaria 2, Rendita Euro 6908,80 categoria C/1, classe 4, Consistenza 183 mq.

Indirizzo Via Della Resistenza Piano Terra

Intestato a 

**PREZZO BASE****€ 234.800,00****NATURA E TITOLARITA'GIURIDICA**

Diritto di proprietà 1/1

• **CONCLUSIONI**

Dalle indagini effettuate sulla scorta della documentazione reperita e allegata e dai sopralluoghi in loco, si rassegna la presente relazione tecnica di consulenza d'ufficio, ritenendo di aver svolto con scrupolo l'incarico ricevuto, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Cosenza 07 febbraio 2025

Il C.T.U.

Architetto Daniela Lavarra