

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO dott. Giuseppe SICILIA

PROCEDURA N° 34/2025 R.G.E.I.

Promossa da

Contro

Consulenza Tecnica d'Ufficio

RELAZIONE

Udienza di rinvio: 15.12.2025

II C.T.U.

ing. Stefania MELI

INDICE

1.	Premessa.	pag. 2
2.	Sopralluogo.	pag. 7
3.	Risposte ai quesiti.	pag. 8
	Quesito n. 1	pag. 8
	Quesito n. 2	pag. 9
	Quesito n. 3	pag. 11
	Quesito n. 4	pag. 12
	Quesito n. 5	pag. 13
	Quesito n. 6	pag. 14
	Quesito n. 7	pag. 15
	Quesito n. 8	pag. 16
	Quesito n. 9	pag. 17
	Quesito n. 10	pag. 20
	Quesito n. 11	pag. 21
	Quesito n. 12	pag. 22
4.	Conclusioni	pag. 23

APPENDICE

A	Verbale di sopralluogo n. 1 del 29.07.2025	pag. 24
B	Foto Aerea della zona in cui è sito il fabbricato nel Comune di Rende	pag. 28
B1	Documentazione Fotografica Immobile oggetto di stima	pag. 30
C	Rilievo del bene oggetto di stima	pag. 44

ALLEGATI

1	Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rende	pag. 46
2	Documentazione catastale Comune di Rende (CS)	pag. 67
3	Copia ispezioni ipotecarie	pag. 74
4	Copia certificazione notarile	pag. 76
5	Copia del contratto di locazione immobile	pag. 80
6	Situazione versamenti spese condominiali fornite dall'amministratore pro tempore del condominio	pag. 86

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Il Giudice delegato dell'esecuzione del Tribunale Ordinario di Cosenza, **dott. Giuseppe SICILIA**, nell'udienza di prima comparizione del **08 Luglio 2025** ha conferito alla sottoscritta Ingegnere **Stefania MELI**, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe.

Il Giudice ha formulato al C.T.U. i **seguenti quesiti**:

controllo preliminare:

"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 di controllo 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.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E.:

- 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; indicare se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; 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 alleggi 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. Specifici 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;

Dopo un attento studio del fascicolo d'ufficio, per reperire i dati necessari per espletare il mandato conferitogli, la sottoscritta C.T.U., si è recata presso gli uffici competenti al fine di acquisire la documentazione indispensabile per poter rispondere ai quesiti del GE sopra elencati.

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto a verificare la completezza e la corrispondenza dei dati catastali riportati nella relazione notarile redatta dal notaio Dott. Vincenzo CALDERINI iscritto nel distretto Notarile di Santa Maria Caua Vedere (CE) con sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D' Assisi n. 6 (**Allegato "4" – Copia certificazione Notarile**).

Tale documentazione risulta completa ed idonea.



2. SOPRALLUOGO

- Alle ore 9.30 del **giorno 29.07.2025**, la C.T.U. si reca presso l'immobile sito in Rende (CS) alla alla località Commenda alla via C. Bilotti n. 20 A/M , sul posto era presente il custode nominato dal Giudice la Dott.ssa Maria BASILE. Presso l'immobile non era presente il debitore esecutato ma bensì il locatario ovvero la e consente alla sottoscritta di effettuare le operazioni di sopralluogo.

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto: ad effettuare adeguata documentazione fotografica dell' immobile oggetto di stima (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile**), nonché, coadiuvata dal proprio collaboratore, a rilevarlo riportandone le misure su separato foglio (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**) in allegato al verbale di sopralluogo (**Appendice "A" - Verbale di sopralluogo del 29/07/2025**).



3. RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 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;*

La C.T.U. ha provveduto ad acquisire per i beni oggetto di stima apposita documentazione presso gli uffici competenti.

Il fabbricato oggetto di stima è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Rende (CS) al:

- Foglio N. 38 Particella N. 835 sub. 1, piano Terra, Cat. A/10 (ufficio), Classe 2, Consistenza 5 vani, con rendita catastale pari a Euro 1.497,73 (**Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Cosenza (CS))**;

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima è libero su tutti i lati.

Si precisa che non è possibile suddividere l'immobile in più lotti.

Quesito n. 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.

La vendita poiché trattasi di persona fisica non è soggetta ad iva

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI RENDE (CS)

località Commenda alla via C. Bilotti n.20 A/M

- Appartamento al piano Terra, Foglio N. 38 particella N. 835, Sub. 1 -

a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile oggetto di perizia è rappresentato da un Appartamento al piano Terra di un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Rende (CS) alla località Commenda alla via C. Bilotti n.20 A/M.

b) Caratteristiche interne ed esterne

L'appartamento è posto in un fabbricato isolato che si innalza per sei piani fuori terra ed un piano seminterrato, risulta esternamente rivestito con piastrelle (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile**).

Presenta struttura in cemento armato.

L'appartamento oggetto di stima è collocato al piano Terra con affacci sul lato Nord, Sud ed Est.

L'appartamento adibito ad ufficio è composto dai seguenti vani (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**): ingresso principale sul prospetto Est, disimpegno con accesso ai quattro vani adibiti ad ufficio e al vano bagno. Di questi uffici, con ampiezze diverse, uno presenta due ingressi, mentre quello con ampiezza maggiore presenta anche una uscita verso l'esterno sul prospetto Sud.

Altezza utile dell'appartamento pari a 3,40 m. In corrispondenza del disimpegno dove è stata realizzata una controsoffittatura l'altezza misura 2,60 m.

Al momento del sopralluogo si presenta in buone condizioni di manutenzione (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**).

c) Superfici calpestabili

La superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 117 mq .

d) Identificativi catastali

L'appartamento oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 38 del Comune di Rende (CS) Particella N. 835 sub. 1, piano terra, Cat. A/10, Classe 2, Consistenza 5 vani, con rendita catastale pari a Euro 1.497,73 (Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Cosenza (CS)).

e) Confini

L'appartamento confina ad Ovest con altro appartamento mentre sui lati Nord,Sud ed Est è libero delimitato dal terrazzo condominiale

f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

L'unica parte in comune è la corte esterna al piano terra delimitata in cui è possibile anche parcheggiare l'auto.

g) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

La **struttura portante** del fabbricato in cui è sito l'appartamento è costituita da un telaio in cemento armato.

I **solai** sono in latero cemento.

Gli **infissi interni** sono in legno.

Gli **infissi esterni** sono in legno-alluminio con doppio vetro e avvolgibili.

I **pavimenti** sono: in gress porcellanato in tutti gli ambienti.

Le **pareti** sono tinteggiate di colore chiaro.

Gli **impianti idrico ed elettrico** sono del tipo sottotraccia tradizionale.

L'**impianto di riscaldamento** è autonomo.

h) caratteristiche della zona

L'immobile è collocato nella zona periferica della città (**Appendice "B" – Documentazione fotografica aerea del fabbricato**). L'area nella quale è collocato l'immobile, ha vocazione prettamente residenziale.

Quesito n. 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;*

Il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento non è stato costruito anteriormente al 2 settembre 1967.

Quesito n. 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 specifici 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;*

Il fabbricato dove è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato costruito a seguito della:

- Concessione Edilizia n. 30 del 11.02.1998 (variante della c.e. n.120 del 91 e n. 23 del 95) per la costruzione di un fabbricato per civili abitazione;

a cui è seguita:

- Concessione Edilizia n. 125 del 05.06.1998 (variante della c.e. n. 120 del 91, n. 23 del 95 e n. 30 del 98) per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni;

E' stato reperito nel fascicolo di progetto del fabbricato il **certificato di collaudo statico** e dichiarazioni del tecnico progettista e direttore dei lavori e l'autorizzazione **di Abitabilità o d'uso** (Allegato "1" – Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (CS).

Dal raffronto delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (CS) con il rilievo metrico effettuato sull'immobile (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**) NON sono state constatate difformità architettoniche.

Quesito n. 5: *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

Nella procedura esecutiva in oggetto non vi sono terreni oggetto di pignoramento.



Quesito n. 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;*

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di stima questi sono univocamente identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Rende (CS) al:

- Foglio N. 38 Particella N. 835 sub. 1, piano terra, Cat. A/10, Classe 2, Consistenza 5 vani, con rendita catastale pari a Euro 1.497,73 (**Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Rende (CS)**).

Quesito n. 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;*

Sulla base della certificazione notarile ventennale la parte esecutata risulta proprietaria dell'immobile oggetto di stima. Si dichiara che non è possibile suddividere l'immobile in più lotti.

Si procederà quindi alla definizione dei singoli lotti.

<u>IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI RENDE (CS)</u>	
<u>LOTTO</u> <u>N. 1</u>	Piena proprietà di un appartamento al piano Terra di un fabbricato per civile abitazione sito alla località Commenda in via Silvio Pellico n.20/M oggi via C. Bilotti n. 20A/M nel Comune di Rende (CS). L'appartamento adibito ad ufficio è composto dai seguenti vani: ingresso principale sul prospetto Est, disimpegno con accesso ai quattro vani adibiti ad ufficio e al vano bagno. Di questi uffici con ampiezza diversa uno presenta due ingressi, mentre quello con ampiezza maggiore presenta anche una uscita verso l'esterno sul prospetto Sud. Altezza utile dell'appartamento pari a 3,40 m. In corrispondenza del disimpegno dove è stata realizzata una controsoffittatura l'altezza misura 2,60 m. Al momento del sopralluogo si presenta in buon e condizioni di manutenzione. Individuato catastalmente nel catasto fabbricato del Comune di Rende (CS) al Foglio N. 38 Particella N. 835 sub. 1, piano Terra, Cat. A/10, Classe 2, Consistenza 5 vani con rendita € 1.497,73.

Quesito n. 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;*

La sottoscritta C.T.U., in seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, unitamente alla certificazione Notarile a firma del notaio Dott. Vincenzo Calderini iscritto nel distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco d'Assisi n. 6, ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (**Allegato "2" – Copia ispezioni ipotecarie**).

- ISCRIZIONE del 07.08.1998 al Registro Particolare n. 2160 al Registro Generale n. 16209 pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 43525 del 05.08.1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Annotazione n. 5147 del 17/11/2006 (REGISTRAZIONE DI BENI); Comunicazione n. 2372 del 15.09.2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07.08.2008. Cancellazione totale eseguita in data 15/09/2008 (art. 13 comma 8 decies DL 7/2007-Art 40 D. Lgs 385/1993);
- TRASCRIZIONE del 30.09.1998 al Registro Particolare n. 15700 al Registro Generale n. 19885 pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 43610 del 03.09.1998 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ;
- TRASCRIZIONE del 10.12.2008 al Registro Particolare n. 19242 al Registro Generale n. 24966 pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 44270 del 16.11.1998 ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO;
- ISCRIZIONE del 29.07.1998 al Registro Particolare n. 3977 al Registro Generale n. 25164 pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 59645/11508 del 28.07.2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE del 10.03.2025 al Registro Particolare n. 5557 al Registro Generale n. 6866 pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 333 del 28.01.2025 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE.

Quesito n. 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;*

CRITERIO DI STIMA

Per la valutazione dell'immobile:

Si è ritenuto opportuno scegliere il metodo **sintetico – comparativo**, tramite il quale si giunge al valore degli immobili applicando, alla consistenza vendibile, correnti prezzi applicati sul mercato immobiliare dei comuni in cui gli immobili stessi sono ubicati tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La comparazione dei beni oggetti della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto principale un parametro tecnico o economico quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene.

Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con l'unità oggetto di stima.

VALUTAZIONE IMMOBILE

LOTTO N. 1

Appartamento sito nel Comune di Rende (CS) alla località Commenda in via Silvio Pellico n.20/M oggi via C. Bilotti n. 20A/M al piano Terra in catasto al Foglio N. 38 particella N. 835, Sub. 1.

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, considerando ai fini della valutazione economica, i balconi e i terrazzi, come pertinenze esclusive dei vani principali viene determinata secondo il seguente prospetto:

PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)
Superficie piano Terra	117	1.00	117,00
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			117,00

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine effettuata, su immobili simili nella zona in questione si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.

P. U. MIN (€/MQ)	P. U. MEDIO (€/MQ)	P. U. MAX (€/MQ)
900,00	1.125,00	1.350,00

Assumendo, pertanto, il valore medio, e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. medio (€/mq)} &= \\ &= 117,00 \text{ (mq)} \times 1.125,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 131.625,00 \end{aligned}$$

RICERCA DEL VALORE IN BASE AL REDDITO

Secondo il noto e fondamentale principio finanziario per cui non si possono addizionare valori riferiti ad epoche diverse, le singole mensilità dovranno essere riportate allo stesso momento e, nel nostro caso, alla fine dell'anno per cui, rese così omogenee, si potrà farne la somma aritmetica determinando quindi il canone annuo posticipato e cioè riferito alla fine dell'anno:

$$M = C (1 + r \cdot n)$$

Dal contratto di locazione dell'appartamento (**allegato n. 5**) si evince che l'inquilino paga mensilmente Euro 600,00.

Indicando con "C" la rata mensile di affitto e con "r" il saggio di interesse che si aggira intorno al 5 % avremo:

$$600,00 * (1 + 0.05 * 12/12) +$$

$$600,00 * (1 + 0.05 * 11/12) +$$

$$600,00 * (1 + 0.05 * 10/12) +$$

$$600,00 * (1 + 0.05 * 1/12) =$$

$$600,00 * (12 + 0.05 * 78/12)$$

Pertanto in definitiva e più semplicemente si avrà:

✓ $M = 600,00 * (12 + 0.05 * 78/12) = € 7.395,00$ (canone posticipato a fine anno).

✓ Le spese (Quote + Servigi + Imposte + Amministr. + Sfitto + Inesigibilità + Interesse) ammontano a circa il 25% del punto "a", ovvero:

$$\text{spese} = 0.25 * € 7.395,00 = € 1.848,75$$

✓ Reddito netto = Canone annuo posticipato – spese; quindi avremo:

$$R_n = € 7.395,00 - € 1.848,75 = € 5.546,25$$

Indicando con $m=0.04$ il saggio di capitalizzazione accertato per fabbricati simili nella zona (per civile abitazione va dal 2 - 4 %) si stima il valore dell'appartamento con la seguente formula:

$$V = R_n/m = € 5.546,25/0.04 = € 138.656,25 \text{ (valore appartamento)}$$

Riepilogando, poiché il valore dell'appartamento, ricavato attraverso la stima sintetica, è pari ad € 131.625,00 e tale valore è controprovato dal simile valore che emerge in base al reddito (€ 138.656,25), il sottoscritto C.T.U. esprime il parere che il valore base stimato per l'appartamento in oggetto è la media dei due valore determinati ovvero pari a € 135.140,63 = ((€ 131.625,00+€ 138.656,25)/2).

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile 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.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 114.869,54

In cifra tonda:

LOTTO N. 1 = € 115.000,00

Quesito n. 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; indicare se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Trattandosi di un solo immobile non si può procedere alla formazione di gruppi omogenei.

LOTTO	VALORE	SUPERFICIE (LORDA)	CONFINI
LOTTO 1	€ 115.000,00	Mq 117	ad Ovest con altro appartamento mentre sui lati Nord, Sud ed Est è libero delimitato dal terrazzo condominiale

Quesito n. 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 alleghi 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; indicare se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore. Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo. Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.*

L'immobile NON risulta libero da persone e da arredi.

L'immobile è occupato con regolare «
dove svolge attività professionale.

L'immobile non è soggetto a vincoli storico-artistico o di altro tipo.

Quesito n. 12: *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

4. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le operazioni di:

- ❖ Effettuazione di visure e ricerche presso gli uffici competenti,
- ❖ Risposta ai singoli punti dei quesiti posti;
- ❖ Stima del valore.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato conferitogli, e nel ringraziare la S.V.I per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione completa di allegati.

Cosenza lì 10.11.2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Stefania MELI



APPENDICE

“A”



Verbale di sopralluogo n. 1 del 29/07/2025

