

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare: 65/2025 R.G.E.

G.E.: Dott.ssa Assunta Gioia

Promosso da: AMCO Asset Management Company S.p.A.



Contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Assunta Gioia

Procedimento di esecuzione immobiliare: **65/2025 R.G.E.**

Promosso da: AMCO Asset Management Company SpA

Contro: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con Decreto del 30/06/2025 l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Assunta Gioia nominava lo scrivente Alessandro Ceravolo, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti P.P.C. della Provincia di Vibo Valentia col n° 167, nonché all'Albo CTU del Tribunale di Cosenza col n° 3795, esperto stimatore nel procedimento sopra indicato.

Il sottoscritto, in pari data, in via telematica, trasmetteva alla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari il verbale di accettazione dell'incarico e di giuramento.

I quesiti a cui rispondere sono quelli già formulati e riportati nel Decreto del 30/06/2025:

- 1) Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo 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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo d'acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;
- 2) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
- 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'art. 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;

- 4) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
- 5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in 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 dagli art. 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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001, 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del

06/06/2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare alla relazione stimativa 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 in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione stimativa 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; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

11) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha 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 difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

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 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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13 bis) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come nuda proprietà).

Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'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;

- 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) 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.

L'Ill.mo G.E. autorizzava il sottoscritto:

- Al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;
- All'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;
- Ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati;
- A richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

- Ad avvalersi della forza pubblica in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata, onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Arch. Alessandro Ceravolo, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., ha dato inizio alle operazioni peritali.

Indagini presso Enti ed Uffici preposti

Lo scrivente ha proceduto allo svolgimento delle necessarie indagini presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza e gli Uffici Tecnico-Urbanistica e Anagrafe del Comune di Rende, al fine di acquisire la documentazione e i dati necessari per l'espletamento dell'incarico conferitogli.

Visita sopralluogo

Lo scrivente, in data 04/08/2025, si è recato - assieme al nominato Custode Avv. Gemma Cannello - presso le unità immobiliari interessate dalla procedura espropriativa site nel Comune di Rende alla Traversa Sandro Botticelli n° 7 per le necessarie operazioni di rilievo e accertamento.

Alla presenza degli intervenuti, lo scrivente ha proceduto ad esaminare attentamente le unità immobiliari pignorate, nonché ad effettuare un rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi.

Della visita sopralluogo è stato redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti (Allegato n° 1).

Sulla scorta di tutta la documentazione versata in atti, di tutta quella ulteriore acquisita e alla luce di quanto rilevato nel corso delle visite sopralluogo, in possesso di tutti gli elementi ritenuti utili per lo svolgimento dell'incarico, lo scrivente ha proceduto a dare risposte certe ai quesiti posti dal G.E.

QUESITO n° 1

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo 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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo d'acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

Il sottoscritto CTU, prima di ogni altra attività, ha proceduto alla verifica della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente.

Lo scrivente ha proceduto ad esaminare la “Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari” redatta in data 07/05/2025 dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni, versata in atti.

Dall’esame di detta certificazione si evince la trascrizione del titolo di provenienza in favore della debitrice esecutata e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento.

Dall’esame della documentazione in atti, lo scrivente ha accertato la completezza della documentazione ipocatastale di cui all’art. 567, secondo comma, Codice di Procedura Civile.

QUESITO n° 2

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).

Dalla documentazione in atti si evince che gli immobili pignorati, siti a Rende alla Traversa Sandro Botticelli n° 7, identificati in catasto al foglio 50 del Comune di Rende con particella 855 sub 1 e con particella 855 sub 10, risultano intestati per il diritto di proprietà pari a 1/1 a [REDACTED], nata a [REDACTED], c.f. [REDACTED].

Detti immobili risultano gravati dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto notaio Gissona Leucio del 26/02/2004, repertorio n. 271158/45501, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 02/03/2004 al numero generale 6158 e al numero particolare 735, a favore di Banca Nuova spa con sede in Palermo, c.f. 00058890815, per capitale di € 85.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma di € 170.000,00,

durata di 15 anni, a carico di [REDACTED], nata [REDACTED]

c.f. [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su

NCEU Foglio 50 particella 855 sub 1, NCEU Foglio 50 particella 855 sub

3, NCEU Foglio 50 particella 855 sub 5, NCEU Foglio 50 particella 855

sub 7. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti

annotamenti: - in data 05/02/2024 ai nn. 3875/213 di rettifica

(rinnovazione);

- Costituzione di fondo patrimoniale, atto notaio Gissona Leucio del

01/02/2011, repertorio n. 315073/53635, trascritto presso gli Uffici di

Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 03/02/2011 al numero generale

3683 e al numero particolare 2753, a favore di [REDACTED], nata a

[REDACTED]

c.f. [REDACTED], [REDACTED],

[REDACTED], c.f. [REDACTED], a favore di

[REDACTED], nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED],

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

su NCEU Foglio 6 Particella 870 sub 101, NCEU Foglio 50 Particella 855

sub 1, NCEU Foglio 50 Particella 855 sub 3, NCEU Foglio 50 Particella

855 sub 5, NCEU Foglio 50 Particella 855 sub 7, NCEU Foglio 32

Particella 310 sub 13; a carico di [REDACTED], nata [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena

proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU Foglio 7 Particella

154 sub 90, NCEU Foglio 14 Particella 84 sub 29; a carico di [REDACTED]

[REDACTED], nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED], per i

diritti pari a 1/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su

NCEU Foglio 50 Particella 451 sub 43, NCEU Foglio 50 Particella 451

sub 34. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti

annotamenti: - in data 05/07/2019 ai nn. 17590/2067 di inefficacia parziale;

- Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione, Atto Tribunale di Cosenza del 15/12/2014, repertorio n. 9884/2014 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 10/03/2015 al numero generale 5307 e al numero particolare 4434, a favore di Banco di Napoli spa con sede in Napoli, c.f. 04485191219, a carico di [REDACTED], nata [REDACTED] c.f. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] c.f. [REDACTED], su NCEU Foglio 6 Particella 870 sub 101, NCEU Foglio 50 Particella 855 sub 1, NCEU Foglio 50 Particella 855 sub 3, NCEU Foglio 50 Particella 855 sub 5, NCEU Foglio 50 Particella 855 sub 7, NCEU Foglio 32 Particella 310 sub 13, NCEU Foglio 7 Particella 154 sub 90, NCEU Foglio 14 Particella 84 sub 29, NCEU Foglio 50 Particella 451 sub 43, NCEU Foglio 50 Particella 451 sub 34.

- Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione, Atto Tribunale di Cosenza del 18/01/2016, repertorio n. 5324/2014 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 07/03/2016 al numero generale 5515 e al numero particolare 4546, a favore di Banco di Napoli spa con sede in Napoli, c.f. 04485191219, a carico di [REDACTED], nata [REDACTED] c.f. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] c.f. [REDACTED], su NCEU Foglio 6 Particella 870 sub 101, NCEU Foglio 50 Particella 855 sub 1, NCEU Foglio 50 Particella 855 sub 3, NCEU Foglio 50 Particella 855 sub 5, NCEU Foglio 50 Particella 855 sub 7, NCEU Foglio 32 Particella 310 sub 13, NCEU Foglio 7 Particella 154 sub 90, NCEU Foglio 14 Particella

84 sub 29, NCEU Foglio 50 Particella 451 sub 43, NCEU Foglio 50 Particella 451 sub 34.

- Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo, atto Tribunale di Cosenza del 02/10/2013, repertorio 2241/2013 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 12/07/2019 al numero generale 18224 e al numero particolare 1755, in favore di Intesa San Paolo spa con sede in Torino, c.f. 00799960158, per capitale di € 56.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma di € 70.710,00, a carico di [REDACTED], [REDACTED] c.f. [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 6 particella 870 sub 101, NCEU Foglio 50 particella 855 sub 1, NCEU Foglio 50 particella 855 sub 3, NCEU Foglio 50 particella 855 sub 5, NCEU Foglio 50 particella 855 sub 7, NCEU Foglio 7 particella 310 sub 13, a carico di [REDACTED], [REDACTED] c.f. [REDACTED], per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU Foglio 7 Particella 154 sub 90, NCEU Foglio 14 Particella 84 sub 29; a carico di [REDACTED] nata [REDACTED] c.f. [REDACTED], per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU Foglio 50 Particella 451 sub 43, NCEU Foglio 50 Particella 451 sub 34.
- Verbale di pignoramento immobili, atto Tribunale di Cosenza del 24/02/2020 repertorio 602/2020 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 17/03/2020 al numero generale 6864 e al numero particolare 5411, in favore di Intesa San Paolo spa con sede in Torino, c.f. 00799960158, a carico di [REDACTED], nata [REDACTED], [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena

proprietà su NCEU Foglio 6 Particella 870 sub 101, NCEU Foglio 50 Particella 855 sub 1, NCEU Foglio 50 Particella 855 sub 3, NCEU Foglio 50 Particella 855 sub 5, NCEU Foglio 50 Particella 855 sub 7, NCEU Foglio 32 Particella 310 sub 13,

- Ipoteca in rinnovazione, ipoteca per concessione a garanzia di mutuo, atto notaio Gissonna Leucio del 26/02/2004, repertorio n. 271158/45501, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 02/03/2004 al numero generale 6158 e al numero particolare 735, a favore di Banca Nuova spa con sede in Palermo, c.f. 00058890815, per capitale di € 85.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma di € 170.000,00, durata di 15 anni, a carico di [REDACTED], nata [REDACTED] c.f. [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 50 particella 855 sub 1, NCEU Foglio 50 particella 855 sub 3, NCEU Foglio 50 particella 855 sub 5, NCEU Foglio 50 particella 855 sub 7. Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del registro di Cosenza del 02/03/2004 al numero generale 6158 e al numero particolare 735, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.
- Verbale di pignoramento immobili, atto Uff. Giud. Tribunale di Cosenza del 17/04/2025 repertorio 1620 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 07/05/2025 al numero generale 13924 e al numero particolare 11298, a favore di Amco - Asset Management Company spa con sede in Milano, c.f. 05828330638, a carico di [REDACTED] [REDACTED], na [REDACTED] c.f. [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 50 Particella 855 sub 1, NCEU Foglio 50 Particella 855 sub 10.

Quanto sopra riportato, relativamente alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, é stato verificato dallo scrivente con l'acquisizione delle ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza (Allegati n° 2 - 3 e 4).

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'art. 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.

Lo scrivente, al fine della corretta identificazione del bene pignorato ha proceduto all'acquisizione, presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio, della seguente documentazione catastale aggiornata:

- Visura storica degli immobili (Allegato n° 5 - 6);
- Estratto di mappa (Allegato n° 7);
- Planimetrie catastali (Allegato n° 8 - 9).

Le visure, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali permettono di identificare correttamente i beni pignorati.

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.);

descrive le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

Alla luce di quanto rilevato nel corso della visita sopralluogo effettuata in data 04/08/2025, è possibile procedere alla descrizione dei beni pignorati.

Gli immobili staggiti fanno parte di un più ampio fabbricato (villetta bifamiliare), che si sviluppa su tre piani fuori terra oltre sottotetto, ubicato nel Comune di Rende alla Traversa Sandro Botticelli.

Detto fabbricato possiede struttura portante in cemento armato, solai latero cementizi, tetto a falde inclinate, pareti esterne in parte rivestite in klinker e in parte intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno dotati di serrande avvolgibili.

Il fabbricato possiede una area di corte comune confinante lungo il lato ovest con la via pubblica (Traversa Sandro Botticelli), lungo il lato nord con la particelle 69, lungo il lato est con la particella 1375 e lungo il lato sud con le particelle 50 e 1274.

Unità immobiliare sub 1

L'unità immobiliare sub 1 è ubicata al piano terra del descritto fabbricato ed è composta da soggiorno, cucina/pranzo, letto, bagno, lavanderia, ripostiglio, vano scala e locale tecnico, e possiede altezza netta di piano di circa cm 265.

La superficie utile calpestabile dell'immobile pignorato è di circa mq 129,95 (oltre mq 6,95 di vano tecnico) così suddivisa:

Descrizione locali	Mq
Soggiorno	66,60
Cucina/Pranzo	24,20
Letto	10,30
Bagno	6,40
Lavanderia	3,50
Ripostiglio	3,25
Vano scala	15,70
Superficie netta	129,95

La superficie commerciale dell'immobile è invece di mq 148,50 oltre mq 8,35 di locale tecnico.

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica, così come i rivestimenti dell'angolo cottura (cucina) e del bagno.

Il bagno è dotato dei principali pezzi igienico-sanitari (lavabo, vaso, bidet e piatto doccia).

Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno completi di serrande avvolgibili.

L'immobile risulta dotato di impianto idrico, impianto termico, impianto elettrico, nonché collegato al collettore fognario comunale.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene dalla corte comune recintata collegata alla via pubblica (Traversa Sandro Botticelli) tramite un cancello in ferro.

Dalla visura catastale (Allegato n° 5) risulta che detto immobile è intestato a:

- [REDACTED], nat. [REDACTED] c.f. [REDACTED],
diritto di proprietà 1/1.

L'immobile è catastalmente censito di categoria C/2, classe 2, consistenza 120 mq, rendita € 371,85.

Unità immobiliare sub 10

L'unità immobiliare sub 10 si sviluppa su tre livelli (piani primo, piano secondo e piano terzo sottotetto) del descritto fabbricato (villetta bifamiliare), collegati fra di loro da un percorso verticale (scala interna).

Detta unità immobiliare è composta:

- al piano primo da: ingresso/vano scala, soggiorno, studio, ripostiglio e bagno;
- al piano secondo da vano scala, tre camere da letto, cabina armadio, due bagni e corridoio;
- al piano terzo (sottotetto) da vano scala, due vani principali, cucina, bagno e ripostiglio.

L'altezza netta dei piani primo e secondo é di circa cm 300, mentre quella del piano terzo è variabile da cm 80 a cm 310.

La superficie utile calpestabile dei piani primo e secondo dell'immobile pignorato è di circa mq 242,85 (più precisamente mq 125,00 al piano primo e mq 117,85 al piano secondo) così suddivisa:

Piano	Descrizione locali	Mq
Primo	Ingresso/vano scala	24,25
	Soggiorno	65,50
	Ripostiglio	7,50
	Studio	22,35
	Bagno	5,40

Secondo	Vano scala	21,50
	Corridoio	9,80
	Letto	17,30
	Letto	17,90
	Bagno	4,20
	Letto	25,20
	Cabina armadio	7,10
	Bagno	14,85
	Superficie netta	242,85

La superficie utile calpestabile del piano terzo sottotetto dell'immobile pignorato (con altezza superiore a mq 1,50) è di circa mq 101,05 così suddivisa:

Piano	Descrizione locali	Mq
Terzo	Vano scala	21,80
	Vano sottotetto	31,10
	Cucina	8,65
	Ripostiglio	4,60
	Bagno	2,35
	Vano sottotetto	32,55
	Superficie netta	101,05

La superficie commerciale dei piani primo e secondo dell'immobile è di mq 282,0 (oltre mq 56,65 di balconi), mentre quella del piano terzo sottotetto è di mq 115,10.

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti del primo e del secondo piano sono realizzati con listoni in parquet, mentre quelli del piano terzo sono realizzati con piastrelle in ceramica.

Sono realizzati con piastrelle in ceramica anche i pavimenti dei bagni, così come i rivestimenti della cucina e dei bagni.

Il bagno del primo piano è dotato dei principali pezzi igienico-sanitari (lavabo, vaso e bidet), così come i bagni a servizio del piano secondo (lavabo, vaso, bidet e vasca e/o piatto doccia).

Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno completi di serrande avvolgibili.

L'immobile risulta dotato di impianto idrico, impianto termico, impianto elettrico, nonché collegato al collettore fognario comunale.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene dalla corte comune recintata collegata alla via pubblica (Traversa Sandro Botticelli) tramite un cancello in ferro.

Dalla visura catastale (Allegato n° 6) risulta che detto immobile è intestato a:

- [REDACTED], nat [REDACTED] c.f. [REDACTED],
diritto di proprietà 1/1.

L'immobile è catastalmente censito di categoria A/7, classe 1, consistenza 10 vani, superficie catastale mq 323, rendita € 1.342,79.

Gli immobili pignorati sono ubicati in zona semicentrale del comune di Rende, nelle vicinanze di negozi al dettaglio, farmacia, municipio, ufficio postale, ecc..

Detti immobili distano inoltre circa Km 3 dalla città capoluogo Cosenza, quindi dallo scalo ferroviario e dallo svincolo autostradale, e circa Km 72 dall'aeroporto di Lamezia Terme.

Per quanto omesso o non specificatamente riportato nella presente descrizione si allega:

- Visura storica catastale immobile sub 1 (Allegato n° 5);
- Visura storica catastale immobile sub 10 (Allegato n° 6)
- Estratto di mappa catastale (Allegato n° 7);
- Planimetria catastale sub 1 (Allegato n° 8);
- Planimetria catastale sub 10 (Allegato n° 9)
- Stralcio ortofoto (Allegato n° 10);
- Planimetria di rilievo immobile sub 1 (Allegato n° 11);
- Planimetria di rilievo immobile sub 10 (Allegato n° 12);
- Dossier fotografico.

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 erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Gli immobili pignorati sono ubicati a Rende alla Traversa Botticelli n° 7, fanno parte di un più ampio fabbricato (villetta bifamiliare), e sono identificati in catasto al Foglio n° 50 del Comune di Rende con particella 855 sub 1 (unità immobiliare sita al

piano terra) e particella 855 sub 10 (unità immobiliare su tre livelli sita ai piani primo, secondo e terzo).

Il fabbricato che contiene le unità immobiliari pignorate possiede una area di corte comune confinante lungo il lato ovest con la via pubblica (Traversa Sandro Botticelli), lungo il lato nord con la particelle 69, lungo il lato est con la particella 1375 e lungo il lato sud con le particelle 50 e 1274.

I dati catastali degli immobili risultano correttamente indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali e permettono di identificare univocamente i beni pignorati.

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.

Immobile foglio 50 particella 855 sub 1

Dall'esame della visura catastale si evince che sulla stessa non risulta correttamente indicato l'indirizzo dell'immobile pignorato (è erroneamente indicato Via Modigliani).

Dall'esame della planimetria catastale, redatta nel 1974, si evince che nella stessa non è rappresentata l'attuale distribuzione degli ambienti così come rilevata; pertanto la planimetria catastale in atti non risulta conforme allo stato dei luoghi.

I costi necessari per procedere all'aggiornamento dell'indirizzo e della planimetria in catasto possono essere sommariamente quantificati in complessive € 370,00 per competenze tecniche e tributi catastali.

Immobile foglio 50 particella 855 sub 10

In riferimento all'unità immobiliare sub 10 non sono state riscontrate difformità nella documentazione catastale. Unica discordanza è l'errata indicazione dell'indirizzo in visura (è erroneamente indicato Via Firenze, 10), per la cui correzione è sufficiente semplice istanza all'Agenzia delle Entrate.

QUESITO n° 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Per quanto accertato con l'accesso al portale webgis del Comune di Rende, gli immobili pignorati ricadono all'interno della zona "B2/1 - Zona di Completamento" del vigente Piano Regolatore Generale (Allegato n° 13).

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 dagli art. 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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001, 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Lo scrivente, con nota trasmessa al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Rende a mezzo pec in data 23/07/2025, acquisita agli atti dell'Ente con prot. 40986, ha proceduto a richiedere il rilascio in copia della seguente documentazione (Allegati n° 14 - 15 e 16):

- Concessione edilizia o Permesso di costruire;
- Eventuali ulteriori autorizzazioni per attività edilizia;
- Certificato di abitabilità e/o agibilità;
- Planimetrie dell'immobile.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Rende, in data 08/08/2025, rilasciava in copia allo scrivente la seguente documentazione presente agli atti dell'Ente:

- Autorizzazione edilizia n° 17 del 27/02/1971 (Allegato n° 17);
- Autorizzazione edilizia n° 18 del 27/02/1971 (Allegato n° 18);
- Pianta fondazioni (Allegato n° 19);
- Pianta piano seminterrato (Allegato n° 20);
- Pianta piano rialzato (Allegato n° 21);
- Pianta piano primo (Allegato n° 22);
- Pianta copertura (Allegato n° 23);
- Dichiarazione di abitabilità del 01/12/1972 (Allegato n° 24);
- Dichiarazione di abitabilità del 09/07/1974 (Allegato n° 25);

- DIA n° 10/03 prot. 1514 del 16/01/2003 (Allegato n° 26);
- Relazione tecnica (Allegato n° 27);
- Elaborati grafici stato attuale (Allegato n° 28);
- Elaborati grafici stato futuro (Allegato n° 29);
- Documentazione fotografica (Allegato n° 30).

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico-Urbanistica si evince che la costruzione dell'immobile risulta realizzata sulla scorta dei titoli edilizi sopra richiamati.

Tuttavia, dall'esame degli elaborati di progetto allegati all'ultimo titolo edilizio abilitativo (DIA 10/03), si evince che presso le unità immobiliari pignorate risultano essere state apportate alcune modifiche distributive interne.

Immobile foglio 50 particella 855 sub 1

Negli elaborati di progetto, detta unità immobiliare è rappresentata come "tavernetta", composta da un unico vano "open space" e da un bagno, quindi con una distribuzione planimetrica differente da quella rilevata nel corso delle operazioni peritali, in precedenza descritta e graficamente riportata nella planimetria dello stato di fatto (Allegato n° 11).

Detta unità immobiliare, benché arredata ed utilizzata come abitazione, non risulta essere stata interessata da un cambio di destinazione d'uso.

Ne consegue che la stessa - peraltro correttamente accatastata in categoria C/2 deposito/magazzino - risulta una "tavernetta" destinata a stoccaggio e deposito, e non a spazio abitativo.

Per rendere l'unità immobiliare conforme allo stato dei luoghi occorre procedere alla redazione di una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria i cui costi possono essere quantificati in complessivi € 1.800,00 (spese tecniche, diritti di segreteria e oblazione).

Immobile foglio 50 particella 855 sub 10

Anche presso detta unità immobiliare risultano essere state apportate alcune modifiche distributive interne senza titolo edilizio.

Per rendere l'unità immobiliare conforme allo stato dei luoghi occorre procedere alla redazione di una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria i cui costi possono essere quantificati in complessivi € 1.800,00 (spese tecniche, diritti di segreteria e oblazione).

Per il fabbricato comprendente le unità immobiliari pignorate risultano essere state rilasciate dal Comune di Rende le seguenti Dichiarazioni di Abitabilità:

- Dichiarazione di abitabilità del 01/12/1972 (Allegato n° 24);
- Dichiarazione di abitabilità del 09/07/1974 (Allegato n° 25);

Invece, per le unità immobiliari pignorate - successivamente ai lavori di ristrutturazione di cui alla DIA 10/03 - non risulta essere stato rilasciato alcun certificato di agibilità/abitabilità.

QUESITO n°9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

L'atto di pignoramento è relativo alla piena proprietà della quota di 1/1 di due unità immobiliari site in Rende alla Traversa Sandro Botticelli n° 7, censite al catasto

fabbricati al Foglio 50 del Comune di Rende con particella 855 sub 1 e con particella 855 sub 10.

Trattandosi della piena proprietà di due distinti beni, si ritiene opportuna la vendita in due lotti.

Lotto n° 1 - Piena proprietà della quota di 1/1 dell'intero di una unità immobiliare ubicata a Rende in Traversa Sandro Botticelli n° 7, piano terra, censita al catasto fabbricati al Foglio 50 del Comune di Rende con particella 855 sub 1 (categoria C/2, classe 2, consistenza 120 mq, rendita € 371,85).

Lotto n° 2 - Piena proprietà della quota di 1/1 dell'intero di una unità immobiliare ubicata a Rende in Traversa Sandro Botticelli n° 7, piani primo, secondo e terzo, censita al catasto fabbricati al Foglio 50 del Comune di Rende con particella 855 sub 10 (categoria A/7, classe 1, consistenza 10 vani, superficie catastale mq 323, rendita € 1.342,79).

QUESITO n° 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, 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; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078; fornisca,

comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.

Come già descritto, la quota oggetto del pignoramento corrisponde alla proprietà di 1/1 dell'intero di due unità immobiliari site a Rende alla Traversa Sandro Botticelli n° 7, censite al catasto fabbricati al Foglio 50 del Comune di Rende con particella 855 sub 1 e con particella 855 sub 10.

QUESITO n° 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha 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.

Per quanto accertato durante la visita sopralluogo del 04/08/2025, gli immobili risultano nel possesso della debitrice esecutata e del suo nucleo familiare, come dichiarato e riportato nel verbale di accesso del 04/08/2025 (Allegato n° 1).

Lo scrivente, con nota trasmessa a mezzo pec in data 30/07/2025, acquisita agli atti dell'Ente con protocollo n° 155381, ha proceduto a richiedere all'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza il rilascio in copia degli eventuali contratti di locazione in essere riguardanti le unità immobiliari site nel Comune di Rende, Via Firenze, identificati in catasto al Foglio n° 50 con particella 855 sub 10 e sub 1, intestati a [REDACTED], nata [REDACTED] c.f. [REDACTED]

(Allegati n° 31 - 32 e 33).

In data 26/08/2025 l'Agenzia delle Entrate di Cosenza comunicava allo scrivente che sulla base delle informazioni acquisite dalle interrogazioni in Anagrafe Tributaria risultano i seguenti atti registrati (Allegato n° 34):

- Atto privato n. 5638 serie 3 anno 1998;
- Atto privato n. 5029/001 serie 3 anno 2000;
- Atto privato n. 7342 serie 3 anno 2005;
- Atto privato n. 9206 serie 3 anno 2008;
- Atto privato n. 5493 serie 3 anno 2009;
- Atto privato n. 3260 serie 3 anno 2009.

Inoltre, l'Agenzia delle Entrate comunicava che, relativamente agli atti privati n. 2666 serie 3 anno 2009 e n. 917 serie 3 anno 2004, gli stessi non sono presenti negli archivi.

Tuttavia, dall'esame della documentazione trasmessa dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, è stato possibile accertare che i contratti di locazione sopra indicati non si riferiscono agli immobili oggetto di pignoramento.

Lo scrivente, con nota trasmessa al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Rende a mezzo pec in data 06/08/2025, ha proceduto a richiedere il rilascio del certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile sito a Rende in Traversa Sandro Botticelli n° 7 (Allegati n° 35 - 36).

Con pec del 06/08/2025 e del 07/08/2025, l'Ufficio Anagrafe del Comune di Rende trasmetteva allo scrivente copia dei certificati storici di residenza richiesti.

Dai certificati storici di residenza trasmessi (Allegati n° 37 - 38 - 39 e 40) si evince che:

- [REDACTED], nata [REDACTED] è residente in Traversa Sandro Botticelli n° 7 dal 08/02/2024;

- [REDACTED], nato [REDACTED], è residente in Traversa Sandro Botticelli n° 7 dal 08/02/2024;
- [REDACTED], nato [REDACTED], è residente in Traversa Sandro Botticelli n° 7 dal 08/02/2024;
- [REDACTED], nato [REDACTED], è residente in Traversa Sandro Botticelli n° 7 dal 08/02/2024.

QUESITO n° 12

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

L'immobile pignorato non risulta occupato da coniuge separato o da ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO n° 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o 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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Per quanto è stato possibile accertare non esistono sull'immobile vincoli di alcun tipo o oneri di natura condominiale.

Non è stata altresì rilevata l'esistenza di diritti demaniali, né diritti di superficie o servitù pubbliche a favore di terzi o usi civici.

QUESITO n° 13 bis

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

Per quanto è stato possibile accertare non esistono sugli immobili vincoli o oneri di natura condominiale.

Non è stata altresì rilevata l'esistenza di diritti demaniali, né diritti di superficie o servitù pubbliche a favore di terzi o usi civici.

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, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come nuda proprietà).

Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'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.

Immobile foglio 50 particella 855 sub 1

L'immobile pignorato, ubicato nel Comune di Rende in Traversa Sandro Botticelli n° 7, chiaramente descritto ai punti precedenti, è un deposito/magazzino ubicato al piano terra di un più ampio fabbricato (villetta bifamiliare) con struttura in c.a che si sviluppa su complessivi tre piani fuori terra oltre sottotetto.

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui è ubicato l'immobile, della consistenza e della distribuzione interna delle superfici come riportate nella planimetria di rilievo, dello stato di occupazione accertato, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive, delle risultanze emerse dagli accertamenti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere al più probabile valore attuale di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo.

La consistenza dell'immobile in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati sulle planimetrie catastali e su quelle di rilievo, risulta essere:

- | | | |
|-----------------------------------|----|--------|
| • Tavernetta/deposito | mq | 148,50 |
| • Vani accessori (locale tecnico) | mq | 8,35 |

INDAGINI DI MERCATO

a) *Indagini dirette*

Le risultanze delle indagini effettuate hanno rilevato che, per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti valori medi unitari compresi nel seguente intervallo: 600,00 - 900,00 €/mq.

b) *Fonte osservatorio dei valori immobiliari*

Le quotazioni di mercato dell'osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia del Territorio, sono di seguito indicate:

Tipologia	Minimo	Massimo
Magazzini	€/mq 600,00	€/mq 900,00

VALUTAZIONE

All'unità immobiliare oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare il valore unitario pari ad €/mq 900,00 che rappresenta un valore congruo attribuibile a tutte le unità costituenti l'immobile in esame, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci quali:

- tipologia edilizia e dimensionale;
- caratteristiche delle finiture e del livello manutentivo;
- dotazione di spazi, impianti e servizi.

Per quanto concerne i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle superfici si adottano i seguenti:

- | | |
|---|------|
| ▪ Vani principali (deposito) | 1,00 |
| ▪ Vani accessori non comunicanti (locale tecnico) | 0,25 |

Pertanto, sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato da attribuire all'unità immobiliare in argomento risulta essere:

$$\begin{aligned}\text{Valore di mercato} &= \text{mq} [148,50 + (8,35 \times 0,25)] \times \text{€ } 900,00 = \\ &= \text{mq} [148,50 + 2,0875] \times \text{€ } 900,00 = \\ &= \text{mq } 150,5875 \times \text{€ } 900,00 = \text{€ } \mathbf{135.528,75}\end{aligned}$$

A detto valore occorre detrarre le somme necessarie per sanare le modifiche planimetriche effettuate senza titolo edilizio, precedentemente quantificate in circa € 1.800,00, e le somme necessarie per aggiornare la planimetria catastale, quantificate in € 370,00.

$$V_m = \text{€ } 135.528,75 - \text{€ } 1.800,00 - \text{€ } 370,00 = \text{€ } \mathbf{133.358,75}$$

Al fine di determinare il prezzo base, occorre procedere alla decurtazione del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

$$\begin{aligned}\text{Prezzo base} &= (\text{€ } 133.358,75 - 15\% \text{ di } \text{€ } 133.358,75) = \\ &= (\text{€ } 133.358,75 - \text{€ } 20.003,8125) = \text{€ } \mathbf{113.354,9375} \\ &\quad (\text{in c.t. } \text{€ } \mathbf{113.350,00})\end{aligned}$$

Pertanto, il valore finale dell'immobile pignorato, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, risulta pari ad **€ 113.350,00 (euro centotredicimilatrecentocinquanta/00).**

Immobile foglio 50 particella 855 sub 10

L'immobile pignorato, ubicato nel Comune di Rende in Traversa Sandro Botticelli n° 7, chiaramente descritto ai punti precedenti, è un appartamento ubicato su tre livelli (piano primo, piano secondo e piano terzo) di un più ampio fabbricato con struttura in c.a che si sviluppa su complessivi tre piani fuori terra oltre sottotetto.

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui è ubicato l'immobile, della consistenza e della distribuzione interna delle superfici come riportate nella planimetria di rilievo, dello stato di occupazione accertato, delle

caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive, delle risultanze emerse dagli accertamenti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere al più probabile valore attuale di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo.

La consistenza dell'immobile in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati sulle planimetrie catastali e su quelle di rilievo, risulta essere:

- Abitazione (piano primo e secondo) mq 282,00
- Sottotetto (piano terzo) mq 115,10
- Balconi mq 56,65

INDAGINI DI MERCATO

a) *Indagini dirette*

Le risultanze delle indagini effettuate hanno rilevato che, per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti valori medi unitari compresi nel seguente intervallo: 1.200,00 - 1.800,00 €/mq.

b) *Fonte osservatorio dei valori immobiliari*

Le quotazioni di mercato dell'osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia del Territorio, sono di seguito indicate:

Tipologia	Minimo	Massimo
Ville e villini	€/mq 1.200,00	€/mq 1.800,00

VALUTAZIONE

All'unità immobiliare oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare il valore unitario pari ad €/mq 1.500,00 $[(€ 1.200,00 + € 1.800,00 + € 1.200,00 + € 1.800,00) /$

4] che rappresenta un valore medio attribuibile a tutte le unità costituenti l'immobile in esame, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci quali:

- tipologia edilizia e dimensionale;
- caratteristiche delle finiture e del livello manutentivo;
- dotazione di spazi, impianti e servizi.

Per quanto concerne i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle superfici si adottano i seguenti:

▪ Vani principali (abitazione)	1,00
▪ Vani accessori (sottotetto)	0,50
▪ Balconi (fino a 25 mq)	0,30
▪ Balconi (parte eccedente 25 mq)	0,10

Pertanto, sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato da attribuire all'unità immobiliare in argomento risulta essere:

$$\begin{aligned}\text{Valore di mercato} &= \text{mq} [282,00 + (115,10 \times 0,50) + (25,00 \times 0,30) + (31,65 \times 0,10)] \\ &\quad \times \text{€ } 1.500,00 = \\ &= \text{mq} [282,00 + 57,55 + 7,5 + 3,165] \times \text{€ } 1.500,00 = \\ &= \text{mq } 350,215 \times \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 525.322,50\end{aligned}$$

A detto valore occorre detrarre le somme necessarie per sanare le modifiche planimetriche effettuate senza titolo edilizio, precedentemente quantificate in circa € 1.800,00.

$$V_m = \text{€ } 525.322,50 - \text{€ } 1.800,00 = \text{€ } 523.522,50$$

Al fine di determinare il prezzo base, occorre procedere alla decurtazione del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

$$\begin{aligned}\text{Prezzo base} &= (\text{€ } 523.522,50 - 15\% \text{ di € } 523.522,50) = \\ &= (\text{€ } 523.522,50 - \text{€ } 78.528,375) = \text{€ } 444.994,125 \\ &\quad (\text{in c.t. € } 444.990,00)\end{aligned}$$

Pertanto, il valore finale dell'immobile pignorato, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, risulta pari ad **€ 444.990,00 (euro quattrocentoquarantaquattromilanovecentonovanta/00).**

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) 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.

Lotto n° 1 - Piena proprietà della quota di 1/1 dell'intero di una unità immobiliare ubicata a Rende in Traversa Sandro Botticelli n° 7, piano terra, censita al catasto fabbricati al Foglio 50 del Comune di Rende con particella 855 sub 1 (categoria C/2, classe 2, consistenza 120 mq, rendita € 371,85).

Prezzo base **€ 113.350,00.**

Lotto n° 2 - Piena proprietà della quota di 1/1 dell'intero di una unità immobiliare ubicata a Rende in Traversa Sandro Botticelli n° 7, piani primo, secondo e terzo, censita al catasto fabbricati al Foglio 50 del Comune di Rende con particella 855 sub 10 (categoria A/7, classe 1, consistenza 10 vani, superficie catastale mq 323, rendita € 1.342,79).

Prezzo base **€ 444.990,00.**

CONCLUSIONI

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

Nella redazione del presente elaborato peritale non sono state riscontrate particolari problematiche.

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e si dichiara disponibile per eventuali successivi chiarimenti.

Mendicino, il 09/10/2025

Il CTU
Arch. Alessandro Ceravolo