

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare: 195/2025 R.G.E.

G.E.: Dott.ssa Maria Rosaria Savaglio

Promosso da: POP NPLS 2018 s.r.l.

(Avv. Margherita Domenegotti)

(Avv. Marco Pesenti)

Contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il CTU

Arch. Alessandro Ceravolo

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Maria Rosaria Savaglio

Procedimento di esecuzione immobiliare: **195/2025 R.G.E.**

Promosso da: POP NPLS 2018 srl

(Avv. Margherita Domenegotti - Avv. Marco Pesenti)

Contro:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con Decreto del 19/03/2026 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 data 23/03/2026 a mezzo pec, 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 19/03/2026:

- 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, 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 del 15/04/2026

Lo scrivente, in data 15/04/2026, si è recato assieme al nominato Custode Avv. Luigi Amato - previa comunicazione di accesso trasmessa a mezzo posta raccomandata - presso le unità immobiliari interessate dalla procedura espropriativa site nel Comune di Rende in Puccini per le necessarie operazioni di rilievo e accertamento.

Nell'occasione nessuno era presente presso l'appartamento interessato dal pignoramento immobiliare.

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

Visita sopralluogo del 22/05/2026

Lo scrivente, in data 22/05/2026, si è recato - assieme al nominato Custode Avv. Luigi Amato - presso le unità immobiliari interessate dalla procedura espropriativa site nel Comune di Rende in Via Puccini.

Presso l'appartamento pignorato era presente il Sig. , il quale ha permesso l'accesso agli immobili staggiti (appartamento e box) per le necessarie operazioni di rilievo e accertamento.

Alla presenza degli intervenuti, lo scrivente ha proceduto ad esaminare attentamente i predetti immobili, 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° 2).

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 dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE), versata in atti.

Dall'esame di detta certificazione si evince la trascrizione del titolo di provenienza in favore dei debitori eseguiti e la corrispondenza tra il diritto di loro 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 in Via Puccini, identificati in catasto al foglio 38 del Comune di Rende con particella 867 sub 3 e con particella 867 sub 35, risultano intestati a:

- (diritto di proprietà $\frac{1}{2}$);
- (diritto di proprietà $\frac{1}{2}$).

Detti immobili risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Viggiani Carlo del 29 settembre 2000 repertorio n. 53879 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 2 settembre 2020 al numero generale 19741 e al numero particolare 1707 a favore di Banca Popolare Di Calabria S.p.a. con sede in Cosenza C.F. 00531030781, per capitale di € 82.633,10 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 165.266,20, a carico di S.r.l. con sede in Rende (CS) C.F. per i diritti pari a 0/0 di piena proprietà, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 38 Particella 867 Subalterno 3, NCEU Foglio 38 Particella 867 Subalterno 35;
- Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Milano del 27 novembre 2009 repertorio n. 15970 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 15 febbraio 2010 al numero

generale 4292 e al numero particolare 804 a favore di Banca Italease S.p.a. con sede in Milano C.F. 00846180156, domicilio ipotecario eletto in Avv. Torcellan F. Via Gustavo M 20 20129 Milano, per capitale di € 5.895,61 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 9.000,00, a carico di per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 10 Particella 124 Subalterno 1, NCEU Foglio 10 Particella 124 Subalterno 3, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 38 Particella 867 Subalterno 3, NCEU Foglio 38 Particella 867 Subalterno 35, per i diritti pari a 1/3 di nuda proprietà su NCEU Foglio 9 Particella 774 Subalterno 4, NCEU Foglio 9 Particella 452 Subalterno 5, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 14 Particella 735 Subalterno 4, NCEU Foglio 14 Particella 735 Subalterno 10;

- Verbale di Pignoramento Immobili atto Unep Tribunale Di Cosenza del 25 settembre 2017 repertorio n. 1946 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 3 novembre 2017 al numero generale 28974 e al numero particolare 23729 a favore di Banca Popolare Di Bari Società Cooperativa Per Azioni con sede in Bari C.F. 00254030729, a carico di per i diritti pari a 1/1 di

piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su NCEU Foglio 38 Particella 867 Subalterno 3, NCEU Foglio 38 Particella 867 Subalterno 35;

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Cosenza del 25 novembre 2025 repertorio n. 4561 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 15 dicembre 2025 al numero generale 38499 e al numero particolare 31486 a favore di Pop Npls 2018 S.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F. 04952350264, domicilio ipotecario eletto in Pop Npls 2018 S.r.l. Via V. Alfieri N.1 Conegliano, a carico di per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 38 Particella 867 Subalterno 3, NCEU Foglio 38 Particella 867 Subalterno 35;
- Ipoteca Giudiziale sentenza di condanna atto Corte Di Appello Di Catania del 14 dicembre 2023 repertorio n. 2369 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 18 dicembre 2025 al numero generale 39069 e al numero particolare 4145 a favore di Strano S.p.a. con sede in Catania C.F. 00672150877, per capitale di € 3.397,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 17.000,00, a carico di per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 10 Particella 124 Subalterno 4, NCEU Foglio 10 Particella 124 Subalterno 6, NCEU Foglio 10 Particella 124 Subalterno 1,

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 38 Particella 867 Subalterno 3, NCEU Foglio 38 Particella 867 Subalterno 35.

Quanto sopra riportato, relativamente alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, è stato verificato dallo scrivente con l'acquisizione delle ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza (Allegati n° 3 - 4 - 5 e 6).

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 dei beni pignorati ha proceduto all'acquisizione, presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio, della seguente documentazione catastale aggiornata:

- Visura storica dell'immobile sub 3 - appartamento (Allegato n° 7);
- Visura storica dell'immobile sub 35 - box (Allegato n° 8);
- Estratto di mappa (Allegato n° 9);
- Elaborato planimetrico (Allegato n° 10);
- Planimetria catastale dell'immobile sub 3 (Allegato n° 11);
- Planimetria catastale dell'immobile sub 35 (Allegato n° 12).

Le visure storiche, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico 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.); 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.

Alla luce di quanto rilevato nel corso della visita sopralluogo effettuata in data 22/05/2026, è possibile procedere alla descrizione dei beni pignorati.

Appartamento sito a Rende in Via Puccini (identificato in catasto al foglio 38 con particella 867 subalterno 3)

L'immobile staggito fa parte di un più ampio fabbricato che si sviluppa su complessivi sei piani fuori terra (oltre sottotetto) ubicato nel Comune di Rende alla Via Puccini.

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 dotati di serrande avvolgibili.

Il fabbricato possiede una area di pertinenza esclusiva confinante lungo il lato nord con la strada comunale Via Puccini, ad est con la strada comunale Via Giuseppe Verdi, a sud con la particella 1358 e ad ovest con la particella 975.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata al primo piano del descritto fabbricato ed è composta da soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, due ripostigli, due terrazzi e un balcone, e possiede altezza netta di piano di circa cm 280.

La superficie utile calpestabile dell'immobile pignorato è di circa mq 91,20 (oltre mq 27,00 di balcone e terrazzi) così suddivisa:

Descrizione locali	Mq
Soggiorno	33,90
Cucina	11,10
Ripostiglio	3,00
Disimpegno	1,70
Letto	8,20
Bagno	6,10
Letto	17,50
Bagno	6,50
Ripostiglio	3,20
Superficie netta	91,20

La superficie commerciale dell'immobile è invece di circa mq 110,00, oltre mq 27,00 di balcone e terrazzi.

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

I bagni sono dotati dei principali pezzi igienico-sanitari (lavabo, vaso, bidet e vasca/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 via pubblica (Via Puccini) tramite percorsi verticali interni dell'edificio plurifamiliare (scala condominiale e ascensore).

Dalla visura catastale (Allegato n° 7) risulta che detto immobile è intestato a:

- (diritto di proprietà $\frac{1}{2}$);
- (diritto di proprietà $\frac{1}{2}$).

L'immobile è catastalmente censito di categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 118 (mq 110 escluso aree scoperte), rendita € 724,33.

Box auto sito a Rende in Via Puccini (identificato in catasto al foglio 38 con particella 867 subalterno 35)

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata al primo piano seminterrato del descritto fabbricato ed è un box auto avente una superficie utile di circa mq 21,70 e altezza netta di circa cm 260.

La superficie commerciale dell'immobile è invece di circa mq 24,60.

La porta di accesso dell'immobile è in lamiera del tipo basculante, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di cls non intonacati.

L'accesso carrabile all'unità immobiliare avviene dalla via pubblica (Via Puccini) tramite una rampa esterna e uno spazio di manovra, mentre l'accesso pedonale è garantito dalla scala condominiale e da un ascensore.

Dalla visura catastale (Allegato n° 8) risulta che detto immobile è intestato a:

- (diritto di proprietà $\frac{1}{2}$);
- (diritto di proprietà $\frac{1}{2}$).

L'immobile è catastalmente censito di categoria C/6, classe 2, consistenza mq 24, superficie catastale mq 27, rendita € 89,24.

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

Detti immobili distano inoltre circa Km 4 dalla città capoluogo Cosenza, quindi circa Km 4 dallo scalo ferroviario, circa Km 2 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 dell'immobile sub 3 - appartamento (Allegato n° 7);
- Visura storica dell'immobile sub 35 - box (Allegato n° 8);
- Estratto di mappa (Allegato n° 9);
- Elaborato planimetrico (Allegato n° 10);
- Planimetria catastale dell'immobile sub 3 (Allegato n° 11);
- Planimetria catastale dell'immobile sub 35 (Allegato n° 12)
- Ortofoto dell'area circostante l'immobile (Allegato n° 13);
- Planimetria di rilievo dell'appartamento sub 3 (Allegato n° 14);
- Planimetria di rilievo del box sub 35 (Allegato n° 15);
- 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 in Via Puccini e sono identificati in catasto al Foglio n° 38 del Comune di Rende con particella 867 sub 3 e con particella 867 sub 35.

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato isolato plurifamiliare che possiede una area di corte confinante lungo il lato nord con la strada comunale Via Puccini, ad est con la strada comunale Via Giuseppe Verdi, a sud con la particella 1358 e ad ovest con la particella 975.

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.

Dall'esame della documentazione catastale acquisita non sono state rilevate difformità o mancanze.

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 in zona "B1 - Zona di Completamento" del vigente Piano Urbanistico (Variante al Regolatore Generale) [Allegati n° 16 - 17].

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 26/03/2026, ha proceduto a richiedere il rilascio in copia della seguente documentazione (Allegati n° 18 - 19 e 20):

- Concessione edilizia/Permesso di costruire;
- Elaborati di progetto;
- Eventuali ulteriori titoli edilizi con elaborati di progetto;
- Certificato di abitabilità e/o agibilità.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Rende, in data 16/04/2026, rilasciava in copia allo scrivente la seguente documentazione presente agli atti dell'Ente:

- Concessione Edilizia n° 260 del 09/11/1998 (Allegato n° 21);
- Concessione Edilizia in variante n° 123 del 13/07/2000 (Allegato n° 22);
- Elaborati di progetto di cui alla C.E. n° 123/2000:
 - Relazione tecnica illustrativa (Allegato n° 23);
 - Inquadramento urbanistico (Allegato n° 24);
 - Planimetria generale (Allegato n° 25);
 - Pianta piano fondazioni - pianta piano interrato (Allegato n° 26);
 - Pianta piano terra - pianta piano primo (Allegato n° 27);
 - Sezione trasversale A-A - sezione longitudinale B-B (Allegato n° 28);
 - Prospetto nord - prospetto est (Allegato n° 29);
 - Prospetto sud - prospetto ovest (Allegato n° 30);

- Certificato di collaudo statico del 14/07/2000 (Allegato n° 31);
- Autorizzazione di abitabilità prot. 537 del 10/10/2000 (Allegato n° 32).

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico-Urbanistica si evince che la costruzione dell'immobile risulta conforme ai titoli edilizi sopra richiamati.

Per completezza si evidenzia che, dall'esame dello stato dei luoghi, è stata riscontrata l'avvenuta chiusura della terrazza esposta a sud con l'installazione di un infisso in alluminio e vetro - vale a dire la creazione di un ulteriore vano con aumento della superficie utile e della volumetria dell'immobile - senza alcun titolo edilizio.

Per rendere lo stato dei luoghi conforme al progetto autorizzato occorre procedere alla rimozione dell'infisso abusivamente installato, allo smaltimento e al ripristino della muratura, i cui costi possono essere quantificati in complessivi € 800,00.

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 un appartamento sito in Rende alla Via Puccini, censito al catasto fabbricati al Foglio 38 del Comune di Rende con particella 867 sub 3 e di un box auto, sempre sito in Rende alla Via Puccini, censito al catasto fabbricati al Foglio 38 del Comune di Rende con particella 867 sub 35.

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

Lotto n° 1 - Piena proprietà della quota di 1/1 dell'intero di un appartamento per civile abitazione ubicato a Rende in Via Puccini, piano primo, censito al catasto fabbricati al Foglio 38 del Comune di Rende con particella 867 sub 3 [categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 118 (mq 110 escluso aree scoperte), rendita € 724,33].

Lotto n° 2 - Piena proprietà della quota di 1/1 dell'intero di un box auto ubicato a Rende in Via Puccini, piano primo sottostrada, censito al catasto fabbricati al Foglio 38 del Comune di Rende con particella 867 sub 35 (categoria C/6, classe 2, consistenza mq 24, superficie catastale mq 27, rendita € 89,24).

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 un appartamento per civile abitazione ubicato a Rende in Via Puccini, piano primo, censito al catasto fabbricati al Foglio 38 del Comune di Rende con particella 867 sub 3 e alla proprietà di 1/1 dell'intero di un box auto ubicato a Rende in Via Puccini, piano primo sottostrada, censito al catasto fabbricati al Foglio 38 del Comune di Rende con particella 867 sub 35.

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. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene.

Per quanto accertato durante la visita sopralluogo del 22/05/2026, e riportato nel verbale di accesso di pari data, gli immobili risultano occupati dal Sig. e dal suo nucleo familiare.

In quella occasione il Sig. ha dichiarato che l'immobile é occupato in forza di un contratto di locazione stipulato in data 01/11/2011 tra il sig. e la sig.ra (conduttore), non registrato (Allegato n° 33).

Lo scrivente, con nota trasmessa al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Rende a mezzo pec in data 25/05/2026, ha proceduto a richiedere il

rilascio del certificato storico di residenza del Sig. e del suo nucleo familiare (Allegati n° 34 - 35 e 36).

Con pec del 05/06/2026, 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:

- , è residente in Via Leonida Repaci n° 3 dal 28/02/2008;
- , è residente in Via Giacomo Puccini n° 5, Piano 1, dal 24/09/2012;
- , è residente in Via Giacomo Puccini n° 5, Piano 1, dal 24/09/2012;
- , è residente in Via Giacomo Puccini n° 5, Piano 1, dal 02/02/2016.

Lo scrivente, con nota trasmessa a mezzo pec in data 26/03/2026, 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 sita nel Comune di Rende in Via Puccini, identificate in catasto al Foglio n° 38 con particella 867 sub 3 e con particella 867 sub 35, intestate a (quota di proprietà ½) e a (quota di proprietà ½). [Allegati n° 41 - 42 e 43].

In seguito a richiesta dell'Agenzia delle Entrate del 07/04/2026 (Allegato n° 44), lo scrivente procedeva al pagamento dei "tributi speciali" per i servizi richiesti e alla trasmissione della relativa quietanza con pec del 09/04/2026 (Allegati n° 45 - 46).

In data 22/04/2026 l'Agenzia delle Entrate di Cosenza comunicava allo scrivente che, in riferimento agli immobili pignorati, sulla base delle informazioni acquisite dalle interrogazioni in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati (Allegato n° 47).

Determinazione del valore locativo degli immobili.

Accertato il difetto di titolo dell'occupante, lo scrivente ha proceduto alla determinazione del più probabile valore locativo dell'appartamento e del box auto.

Valore locativo dell'appartamento

INDAGINI DI MERCATO

a) *Indagini dirette*

Per l'espletamento dell'incarico, il sottoscritto ha svolto opportune indagini presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi economici necessari alla determinazione del più probabile valore unitario da attribuire all'appartamento in questione.

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: 5,40 - 7,80 €/mq per mese.

b) *Fonte osservatorio dei valori immobiliari*

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

Abitazioni civili	Minimo	Massimo
Valore di locazione	€/mq 5,70 per mese	€/mq 8,10 per mese

VALUTAZIONE

All'unità immobiliare oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare il valore locativo medio unitario pari ad €/mq 6,75 [€/mq (5,40 + 7,80 + 5,70 + 8,10) / 4], che rappresenta un valore congruo attribuibile a tutte le unità costituenti l'immobile in esame, in considerazione di quanto esposto al punto precedente.

Pertanto, il più probabile valore locativo mensile di mercato da attribuire all'appartamento in argomento (considerando la consistenza dell'immobile come determinata al quesito n° 14) risulta essere:

$$\text{Valore locativo mensile} = \text{mq } 118,10 \times \text{€/mq } 6,75 = \text{€ } 797,175$$

(in cifra tonda € 800,00).

Per le considerazioni sopra esposte è possibile affermare che il più probabile valore locativo annuo dell'appartamento è pari a:

$$\text{Valore locativo annuo} = \text{€ } 800,00 \times 12 = \text{€ } 9.600,00$$

Valore locativo del box auto

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: 3,00 - 4,50 €/mq per mese.

b) *Fonte osservatorio dei valori immobiliari*

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

Box	Minimo	Massimo
Valore di locazione	€/mq 3,00 per mese	€/mq 4,50 per mese

VALUTAZIONE

All'unità immobiliare oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare il valore locativo medio unitario pari ad €/mq 3,75 [€/mq (3,00 + 4,50 + 3,00 + 4,50) / 4], che rappresenta un valore congruo attribuibile a tutte le unità costituenti l'immobile in esame, in considerazione di quanto esposto al punto precedente.

Pertanto, il più probabile valore locativo mensile di mercato da attribuire al box in argomento (considerando la consistenza dell'immobile come determinata al quesito n° 14) risulta essere:

$$\text{Valore locativo mensile} = \text{mq } 24,60 \times \text{€/mq } 3,75 = \text{€ } 92,25$$

Per le considerazioni sopra esposte è possibile affermare che il più probabile valore locativo annuo del box è pari a:

$$\text{Valore locativo annuo} = \text{€ } 92,25 \times 12 = \text{€ } 1.107,00$$

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.

Gli immobili pignorati non risultano occupati da coniuge separato o da ex coniugi dei debitori esecutati.

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 sugli immobili 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.

Con nota trasmessa a mezzo pec in data 25/05/2026, lo scrivente ha proceduto a richiedere all'Amministratore p.t. del Condominio Avv. Francesco Palummo, di poter conoscere, in relazione all'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Allegati n° 48 - 49 e 50):

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione;
- eventuali spese straordinarie già deliberate;
- eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni;
- eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

In data 05/06/2026, a mezzo pec, l'Amministratore p.t. del Condominio trasmetteva nota di riscontro (Allegato n° 51) comunicando quanto di seguito riportato:

- Con riferimento all'appartamento degli esecutati, l'importo delle spese di gestione ordinaria per l'anno 2026 è pari ad € 662,32;
- In aggiunta a tale importo l'Assemblea Condominiale ha deliberato che ogni condomino dovrà anticipare una quota per coprire le spese di un altro appartamento oggetto di una procedura fallimentare. Per l'appartamento degli esecutati questa quota è pari ad € 94,74;
- Sono stati deliberati lavori di ripristino del piazzale condominiale. La quota complessiva riferita all'appartamento di proprietà del debitore esecutato è pari ad € 846,59 (non pagata);
- Il Condominio è in possesso di un decreto ingiuntivo esecutivo (Allegato n° 52) per canoni condominiali (ordinari e straordinari) non pagati al 31/12/2025. Per tale atto gli esecutati avevano richiesto un pagamento dilazionato ed è stata recentemente pagata una sola rata di € 545,61 su un importo di € 2.954.

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.

Gli immobili pignorati, siti nel Comune di Rende in Via Puccini, chiaramente descritti ai punti precedenti, sono un appartamento ubicato al primo piano e un box auto ubicato al primo piano sottostrada facenti parte di un più ampio fabbricato con struttura in c.a. che si sviluppa su complessivi sei piani fuori terra (oltre sottotetto).

Appartamento sito a Rende in Via Puccini (identificato in catasto al foglio 38 con particella 867 subalterno 3)

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 | mq | 110,00 |
| • balcone/terrazzi | mq | 27,00 |

INDAGINI DI MERCATO

a) *Indagini dirette*

Le risultanze delle indagini effettuate hanno rilevato che, per immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti valori medi unitari compresi nel seguente intervallo: 1.550,00 - 2.000,00 €/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
Abitazioni civili	€/mq 1.550,00	€/mq 2.100,00

VALUTAZIONE

All'unità immobiliare oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare il valore unitario pari ad €/mq 1.800,00 $[(€ 1.550,00 + € 2.000,00 + € 1.550,00 + € 2.100,00) / 4]$ 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:

- | | |
|--------------------|------|
| ▪ Abitazione | 1,00 |
| ▪ Balconi/terrazzi | 0,30 |

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:

$$\begin{aligned}\text{Valore di mercato} &= mq [110,00 + (27,00 \times 0,30)] \times \text{€ } 1.800,00 = \\ &= mq [110,00 + 8,10] \times \text{€ } 1.800,00 = \\ &= mq 118,10 \times \text{€ } 1.800,00 = \text{€ } \mathbf{212.580,00}\end{aligned}$$

A detto valore occorre detrarre le somme necessarie per la rimozione dell'infitto a chiusura della terrazza esposta a sud.

$$V_m = \text{€ } 212.580,00 - \text{€ } 800,00 = \text{€ } \mathbf{211.780,00}$$

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.

$$\begin{aligned}\text{Prezzo base} &= (\text{€ } 211.780,00 - 15\% \text{ di } \text{€ } 211.780,00) = \\ &= (\text{€ } 211.780,00 - \text{€ } 31.767,00) = \text{€ } \mathbf{180.013,00} \\ &\quad (\text{in c.t. } \text{€ } \mathbf{180.000,00})\end{aligned}$$

Pertanto, il valore finale dell'appartamento pignorato, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, risulta pari ad **€ 180.000,00 (euro centottantamila/00)**.

Box auto sito a Rende in Via Puccini (identificato in catasto al foglio 38 con particella 867 subalterno 35)

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:

- box mq 24,60

INDAGINI DI MERCATO

a) *Indagini dirette*

Le risultanze delle indagini effettuate hanno rilevato che, per immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti valori medi unitari compresi nel seguente intervallo: 500,00 - 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
Box	€/mq 600,00	€/mq 900,00

VALUTAZIONE

All'unità immobiliare oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare il valore unitario pari ad €/mq 725,00 $[(€ 500,00 + € 900,00 + € 600,00 + € 900,00) / 4]$ 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:

- Box 1,00

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:

$$\text{Valore di mercato} = \text{mq } 24,60 \times \text{€ } 725,00 = \text{€ } 17.835,00$$

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.

$$\begin{aligned} \text{Prezzo base} &= (\text{€ } 17.835,00 - 15\% \text{ di € } 17.835,00) = \\ &= (\text{€ } 17.835,00 - \text{€ } 2.675,25) = \text{€ } 15.159,75 \\ &\text{(in c.t. € } 15.160,00) \end{aligned}$$

Pertanto, il valore finale dell'immobile pignorato, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, risulta pari ad **€ 15.160,00 (euro quindicimilacentosessanta/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 un appartamento per civile abitazione ubicato a Rende in Via Puccini, piano primo, censito al catasto

fabbricati al Foglio 38 del Comune di Rende con particella 867 sub 3 [categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 118 (mq 110 escluso aree scoperte), rendita € 724,33].

Prezzo base € **180.000,00**.

Lotto n° 2 - Piena proprietà della quota di 1/1 dell'intero di un box auto ubicato a Rende in Via Puccini, piano primo sottostrada, censito al catasto fabbricati al Foglio 38 del Comune di Rende con particella 867 sub 35 (categoria C/6, classe 2, consistenza mq 24, superficie catastale mq 27, rendita € 89,24).

Prezzo base € **15.160,00**.

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 08/06/2026

Il CTU
Arch. Alessandro Ceravolo