

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**

**Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura N. G. -----**

***Parti: -----***

***Debitore: -----***

**Giudice dell'esecuzione: Dott. GIUSEPPE SICILIA**

***CTU: Ing. Francesco CORIGLIANO***

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**(Prossima udienza 25 settembre 2023 ore 10,30)**

**1.0. PREMESSA.**

Il Giudice, dott. Giuseppe SICILIA, tramite pec del 13 marzo 2023, nominava con decreto in pari data, per la consulenza tecnica di ufficio, il sottoscritto ing. Francesco Corigliano, con studio tecnico in Cosenza, Piazza Bilotti n. 50, iscritto all'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza, con il n. 752 dal 28.03.1979, (Sezione Albo A – *Settore a: civile e ambientale, - Settore b: industriale - Settore c: dell'informazione*) ed iscritto con il n. 724 all'albo dei CTU presso il Tribunale di Cosenza, formulando il quesito che segue ed accludendo, per il giuramento relativo, modulo depositato dallo scrivente in PCT.

**2.0. GIURAMENTO.**

In pari data della nomina, cioè il 13 marzo 2023, lo scrivente CTU, provvedeva ad inviare telematicamente alla cancelleria dell'Ufficio esecuzioni, per come richiesto, il modulo compilato, accettando l'incarico, prestando giuramento, effettuando le dichiarazioni di legge e sottoscrivendo l'atto di giuramento con firma digitale.

### **3.0. QUESITO.**

Si riporta la formulazione del quesito, contenuto nell'ordinanza del 13 marzo 2023, a cui lo scrivente CTU risponde redigendo la presente perizia di stima ed effettuando, quindi, il deposito telematico in modalità pct.

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

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

**oppure:**

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

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

**• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;**

**• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro)**

**risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.**

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

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

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

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

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

**In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione**

**lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.**

**Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.**

**Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.**

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

**1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**

**2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il**

**CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.**

**3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;**

**4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5**

del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso, cioè, la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla

quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

**10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;**

**11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse**



di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita”

**Si raccomanda il perito stimatore di indicare:**

✓ **al punto 10, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;**

✓ **al punto 11, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.**

**Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.**

**Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.**

✓ **L'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo.**

### **3.0. VERIFICA PRELIMINARE**

Prima di compiere ogni altra attività, lo scrivente ha proceduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico è stato accertato che il creditore procedente ha optato per il deposito della "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale".

Si precisa, inoltre, che dalla documentazione in essere non risulta che il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento), ma ha presentato un atto di identificazione catastale, a firma del notaio dott. Matteo Mazzotta. Le visure catastali sono state, inoltre, prodotte dal CTU ed allegate alla presente relazione.

Si precisa, ancora, che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.

Ad ogni buon fine, lo scrivente CTU ha provveduto ad effettuare una ispezione ipotecaria degli immobili relativi al -----, particella -----, subalterno 5, 6, 8, 10 riportando un elenco delle formalità.

Si conferma che il pignoramento immobiliare trascritto a Cosenza il giorno 8 novembre 2021 ai numeri 31083 r.g. e 25056 r.p. è a favore di ----- e contro ----- SRL.

Compiuto il preliminare controllo, richiesto dal Sig. Giudice, appresso si riporta lo svolgimento delle operazioni peritali e le risposte ai quesiti del Sig. Giudice.

#### **4.0. Indagini presso Enti ed Uffici preposti**

Lo scrivente, al fine di acquisire la documentazione e i dati necessari per l'espletamento dell'incarico conferitogli, ha proceduto ad effettuare accertamenti presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di

Cosenza, e l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Rende.

**5.0. Sopralluoghi del 12 e 17 maggio 2023.**

Durante le operazioni peritali furono effettuati due sopralluoghi, di cui si allegano i relativi verbali, a Rende in Via Ettore Majorana snc.

Il primo in data 12 maggio 2023 alle ore 10.00; nella sede del sopralluogo, oltre allo scrivente CTU e all'ausiliario Arch. \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ presenti il Sig. \_\_\_\_\_, funzionario dell'Ufficio PROENC, incaricato dal Custode Giudiziario e la dott.ssa \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ dipendente dell'Ufficio PROENC. Alla presenza degli intervenuti è stato deciso di rinviare il sopralluogo a data da destinarsi, in quanto nessun altro era presente sui luoghi, nonostante le parti fossero state avvisate con raccomandata AR.

Il secondo in data 17 maggio 2023 alle ore 16.30; nella sede del sopralluogo, oltre allo scrivente CTU e all'ausiliario Arch. \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ erano presenti il Sig. \_\_\_\_\_ funzionario dell'Ufficio PROENC, incaricato dal Custode Giudiziario, la dott.ssa \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ dipendente dell'Ufficio PROENC, il Sig. \_\_\_\_\_ e la Sig.ra \_\_\_\_\_, entrambi rappresentati dall'Avv. \_\_\_\_\_ egli

stesso presente. Il CTU ed il suo ausiliario hanno provveduto ad effettuare una esauriente documentazione fotografica, oltre ad un attento rilievo planimetrico completo degli immobili oggetto di causa.

In detta sede venne accertato:

✓ che il Sig. \_\_\_\_\_ e la Sig.ra \_\_\_\_\_ erano in possesso delle chiavi per accedere agli immobili in oggetto.

✓ Che gli immobili erano liberi e non erano occupati da alcuno;

- ✓ che non vi sono spese straordinarie o di gestione da effettuare;
- ✓ che la spese condominiali non sono state pagate;
- ✓ che l'Amministratore condominiale è il dott. \_\_\_\_\_, che ha comunicato l'importo delle spese non pagate.

## **6.0. RISPOSTA AL QUESITO**

### **QUESITO punto 1.**

**Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.**

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:

- Planimetrie degli immobili;
- Visure attuali e storica degli immobili;

La documentazione catastale acquisita permette di identificare correttamente i beni pignorati:

- **Appartamento Scala B, piano 1°, int. B-4**

Particella ----- sub 5, Piano primo, corpo B interno B4, confina a ovest con vano scala e sub 4, a nord con sub 4, vano scala e Via E.

Majorana snc, ad est con Via E. Majorana snc ed a sud con cortile interno lottizzazione.

- **Appartamento Scala B, piano 2°, int. B-6**

Particella ----- sub 6, Piano secondo, corpo B interno B6, confina a ovest con Via E. Majorana snc, a nord con Via E. Majorana snc e con vano scala, a est con vano scala e sub 7 e a sud con cortile interno lottizzazione; particella ----- sub 8.

- **BOX piano 1 sottostrada int. B-9**

Particella ----- sub 10 - Piano Primo Sottostrada Box 1 confina a ovest con Via E. Majorana snc, a nord con Via E. Majorana snc, a est con sub 9 e a sud con sub 14;.

- **BOX piano 1 sottostrada int. B-7**

Particella ----- sub 8 - Piano Primo Sottostrada Box 3, confina a ovest con vano scala, sub 15 e sub 13 a nord con Via E. Majorana snc, a est con sub 11 e a sud con cortile interno lottizzazione.

I beni oggetto del pignoramento sono singolarmente ben individuati e la vendita si può effettuare per ciascun bene.

I singoli beni sono così di seguito descritti nelle visure attuali e storiche effettuate dallo scrivente:

- ***Visure attuali.***

**Appartamento Scala B, piano 1°, int. B-4**

Lotto unico unità immobiliare riportata nel catasto fabbricati del Comune di Rende al foglio di ----- - particella ----- sub. 5, Rendita € 560.36, Via Ettore Majorana snc – piano 1 - Cat. A2 – Classe 1 - Consistenza 7 vani. Dati di superficie: totale 143 m<sup>2</sup>, totale

escluse aree scoperte 135 m<sup>2</sup>. Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di Rende (H235) (CS). Foglio ----- - particella ----- . Piena proprietà di ----- (C.F.: ----- ) nato a ----- il ----- per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni dell'unità immobiliare sita nel Comune di Rende (CS) appena descritta.

- **Appartamento Scala B, piano 2°, int. B-6**

Lotto unico unità immobiliare riportata nel catasto fabbricati del Comune di Rende al **foglio di ----- - particella ----- sub. 6**, Via Ettore Majorana snc – piano 2 - Cat. A2 – Classe 1 - Consistenza 6 vani. Dati di superficie: totale 106 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 101 m<sup>2</sup>. Rendita Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di Rende (H235) (CS). Foglio ----- - particella ----- .

Piena proprietà di ----- (C.F.: ----- ) nata a ----- il ----- per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni dell'unità immobiliare sita nel Comune di Rende (CS) appena descritta.

- **Box piano 1 sottostrada int. B-7**

Lotto unico unità immobiliare riportata nel catasto fabbricati del Comune di Rende al **foglio di ----- - particella ----- sub. 8**, Via Ettore Majorana snc – piano 1 sottostrada - Cat. C/6 – Classe 1 - Consistenza 23 m<sup>2</sup> – Rendita € 45,14. Dati di superficie totali 25 m<sup>2</sup>. Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di Rende (H235) (CS). Foglio ----- - particella ----- .

Piena proprietà di ----- (C.F.: ----- ) nato a ----- il ----- per la quota di 1/1 in regime di separazione dei

beni dell'unità immobiliare sita nel Comune di Rende (CS) appena descritta.

**- Box piano 1 sottostrada int. B-9**

Lotto unico unità immobiliare riportata nel catasto fabbricati del Comune di Rende al **foglio di ----- - particella ----- sub. 10**, Via Ettore Majorana snc – piano 1 sottostrada - Cat. C6 – Classe 1 Consistenza 21 m<sup>2</sup>. Dati di superficie: totale 23 m<sup>2</sup>. Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di Rende (H235) (CS). Foglio ----- - particella ----- .

Piena proprietà di ----- (C.F.: ----- ) nata a il ----- per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni dell'unità immobiliare sita nel Comune di Rende (CS) appena descritta.

**- *Visure storiche***

Per comodità si acclude, oltre la visura storica per il soggetto ----- s.r.l. sede ----- (CF: ----- ) relative al Foglio ----- - particella ----- sub 5, 6, 8, 9, anche quella storica per immobile relativa al terreno di cui al Foglio ----- - particella ----- .

**QUESITO punto 2.**

**Provveda l'esperto ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del**



**ripristino.**

I quattro immobili pignorati sono appresso descritti.

**- Appartamento Scala B, piano 1°, int. B-4**

Un appartamento (Foglio ----- - particella ----- sub 5) posto al primo piano di un fabbricato sito nel Comune di Rende alla Via Ettore Majorana snc. L'accesso all'appartamento avviene sul lato nord del fabbricato, attraverso un portico che conduce al cortile interno e prima di raggiungerlo, sulla sinistra si trova il portone di accesso, realizzato in alluminio anodizzato, al cui lato vi è un videocitofono. Il portoncino blindato di caposcala, di accesso all'appartamento del 1° piano è raggiungibile con le scale di piano, oppure con l'ascensore. L'edificio possiede struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, tetto a falde leggermente inclinate con pannelli solari poggiate sul manto di copertura, pareti esterne intonacate e tinteggiate, infissi esterni in pvc. La superficie utile, calpestabile dell'unità immobiliare è di circa 118.60 m<sup>2</sup> ed è così suddivisa:

Calcolo superficie utile	
Ripostiglio	3,70
letto	15,60
letto	14,40
disimpegno	5,20
Bagno	5,25
Cucina	14,50
Soggiorno	41,30
Bagno	6,65

letto	12,00
Totale	118,60 m <sup>2</sup>

Superficie netta o calpestabile, come da pianta allegata.

La superficie netta come da tabella appena riportata è pari a: 118.60 m<sup>2</sup>.

La superficie lorda è pari a: 135,00 m<sup>2</sup>.

**La superficie commerciale** dell'unità immobiliare è pari a:

Superficie lorda abitazione	135,00 m <sup>2</sup>
Balcone (1/3 x 14,05)	4,68 m <sup>2</sup>
Balcone (1/3 x 9,85)	3,28 m <sup>2</sup>
Balcone (1/3 x 4,10)	<u>1,37 m<sup>2</sup></u>
Superficie complessiva commerciale	144,33 m <sup>2</sup>
<i>Ed in cifra tonda (D.P.R. 138/98)</i>	<b>145,00 m<sup>2</sup></b>

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti di tutti gli ambienti sono realizzati con piastrelle in ceramica e completati con fascia battiscopa, i rivestimenti dei bagni e della cucina sono anch'essi realizzati con piastrelle in ceramica, le pareti sono intonacate e non tinteggiate, le porte interne non sono state installate e gli infissi esterni sono in pvc e dotati di tapparelle.

Nell'unità immobiliare risultano installati i termosifoni in alluminio. Uno dei due bagni risulta non completato, ma gli elementi del bagno stesso sono all'interno dell'appartamento. La struttura è dotata di impianto idrico, di impianto termico privo di caldaia; infatti, sulla parete del balcone ove andrà sistemata la caldaia, si notano le tubazioni di arrivo provenienti dai termosifoni. L'impianto elettrico è sottotraccia, dotato di interruttori principali, ma mancano le plafoniere ed i rivestimenti degli

interruttori e delle prese.

L'appartamento risulta allacciato alle reti di distribuzione idrica, al collettore fognario comunale e alla rete elettrica e per quest'ultima non è attivato il contratto (così come comunicato dai sigg. \_\_\_\_\_).

Nel complesso, l'immobile si trova in buone condizioni generali, essendo un immobile che dalla data di costruzione non è stato abitato da alcuno.

Ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972, per quanto è stato possibile accertare, la vendita dell'immobile in precedenza descritto può avvenire con applicazione dell'IVA, atteso che non sono trascorsi i cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione.

**Appartamento Scala B, piano 2°, int. B-6**

Un appartamento (Foglio ----- - particella ----- sub 6) posto al secondo piano di un fabbricato sito nel Comune di Rende alla Via Ettore Majorana snc. L'accesso all'appartamento avviene sul lato nord del fabbricato, attraverso un portico che conduce al cortile interno e prima di raggiungerlo, sulla sinistra si trova l'accesso con un portone realizzato in alluminio anodizzato al cui lato vi è un videocitofono. Il portoncino blindato di caposcala, di accesso all'appartamento del 2° piano è raggiungibile con le scale di piano, oppure con l'ascensore. L'edificio possiede struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, tetto a falde leggermente inclinate con pannelli solari poggiate sul manto di copertura, pareti esterne intonacate e tinteggiate, infissi esterni in pvc.

La superficie utile dell'unità immobiliare, come da pianta allegata, è di circa 84.90 m<sup>2</sup> ed è così suddivisa:

Ripostiglio	3,25
-------------	------

letto	12,20
letto	12,60
disimpegno	3,25
Bagno	10,10
Ripostiglio	2,20
Cucina	11,20
Soggiorno	30,10
Totale	84,90

La superficie lorda è pari a 101.00 m<sup>2</sup>

**La superficie commerciale** dell'unità immobiliare è pari a:

Abitazione sup. lorda	101,00
Balcone (1/3 x 6,70)	2,23
Balcone (1/3 x 8,60)	<u>2,87</u>

**Superficie complessiva commerciale 106,10 m<sup>2</sup>**

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti di tutti gli ambienti sono realizzati con piastrelle in ceramica e completati con fascia battiscopa, i rivestimenti dei bagni e della cucina sono anch'essi realizzati con piastrelle in ceramica, le pareti sono intonacate e non tinteggiate, le porte interne non sono state installate e gli infissi esterni sono in pvc e dotati di tapparelle.

Nell'unità immobiliare risultano installati i termosifoni in alluminio. Il bagno risulta non completato, mancano gli elementi. La struttura è dotata di impianto idrico, di impianto termico privo di caldaia; infatti, sulla parete del balcone ove andrà sistemata, si notano le tubazioni di arrivo provenienti dai termosifoni. L'impianto elettrico è sottotraccia, dotato di

interruttori principali, ma mancano le plafoniere ed i rivestimenti degli interruttori e delle prese.

L'appartamento risulta allacciato alle reti di distribuzione idrica, al collettore fognario comunale e alla rete elettrica e per quest'ultima non è attivato il contratto (così come comunicato dai sigg. ).

Nel complesso, l'immobile si trova in buone condizioni generali, essendo un immobile che dalla data di costruzione non è stato abitato da alcuno.

Ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972, per quanto è stato possibile accertare, la vendita dell'immobile in precedenza descritto può avvenire con applicazione dell'IVA, atteso che non sono trascorsi i cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione

#### **BOX piano 1 sottostrada int. B-7**

Un Box (Foglio ----- - particella ----- sub 8), posto al primo piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Rende alla Via Ettore Majorana snc. L'accesso al Box avviene sul lato nord del fabbricato, attraverso una strada in pendenza che conduce direttamente al piano seminterrato dove sono allocati tutti i Box. La superficie netta dell'unità immobiliare è di circa 23,00 m<sup>2</sup> come da pianta allegata

La superficie lorda è pari a: 25,00 m<sup>2</sup>, che coincide con la superficie commerciale. L'accesso al Box avviene da una porta a bilico in alluminio

Per quanto riguarda le finiture interne, il pavimento è in cemento, le pareti sono intonacate e non tinteggiate.

La struttura è dotata di impianto elettrico con tubi sopratraccia, dotato di interruttore principale, ma mancano le plafoniere.

Nel complesso, l'immobile si trova in buone condizioni generali, essendo un immobile che dalla data di costruzione non è stato utilizzato da alcuno.

Ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972, per quanto è stato possibile accertare, la vendita dell'immobile in precedenza descritto può avvenire con applicazione dell'IVA, atteso che non sono trascorsi i cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione

### **BOX piano 1 sottostrada int. B-9**

Un Box (Foglio ----- - particella ----- sub 10) posto al primo piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Rende alla Via Ettore Majorana snc. L'accesso al Box avviene sul lato nord del fabbricato, attraverso una strada in pendenza che conduce direttamente al piano seminterrato dove sono allocati tutti i Box. La superficie utile dell'unità immobiliare è di circa 21.70 m<sup>2</sup>, come da pianta allegata. La superficie lorda è pari a: 23,00 m<sup>2</sup> e coincide con la superficie commerciale. L'accesso al Box avviene da una porta a bilico in alluminio. Per quanto riguarda le finiture interne, il pavimento è in cemento, le pareti sono intonacate e non tinteggiate.

La struttura è dotata di impianto elettrico con tubi sopratraccia, dotato di interruttore principale, ma mancano le plafoniere.

Nel complesso, l'immobile si trova in buone condizioni generali, essendo un immobile che dalla data di costruzione non è stato utilizzato da alcuno.

Ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972, per quanto è stato possibile accertare, la vendita dell'immobile in precedenza descritto può avvenire

con applicazione dell'IVA, atteso che non sono trascorsi i cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione

**QUESITO punto 3**

**Provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.**

La costruzione dell'immobile non è iniziata anteriormente al 2 settembre 1967, così come si desume dalla documentazione richiesta al Comune di Rende. Lo scrivente, con nota trasmessa al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Rende in data 01/7/2023 ha proceduto a richiedere, tra l'altro, in relazione all'immobile di cui trattasi, sito nel Comune di Rende in Via Ettore Majorana snc, identificato in catasto al foglio ----- con particella ----- sub 5-6-8-10, il rilascio in copia della seguente documentazione: Permesso di costruire, elaborati di grafici, eventuali ulteriori titoli edilizi e certificato di abitabilità e/o agibilità; Lo scrivente, successivamente si recava presso l'ufficio tecnico urbanistica del Comune di Rende, dove visionava ed indicava la documentazione necessaria, che, in seguito, veniva trasmessa in copia, via Pec, in data 21 luglio 2023

- Permesso di costruire n ----- del ----- e n°--- del -----/2017.
- Comunicazione inizio lavori 11/08/2015.
- Comunicazione fine lavori del 3/10/2017.
- Permesso di costruire n°----- del -----, per chiusura dei vani scala.

- Comunicazione inizio lavori del 9/11/2020.
- Comunicazione fine lavori del 16/11/2020.

Dall'esame della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Rende è stato possibile accertare che gli immobili pignorati sono stati realizzati in data successiva al 02/09/1967.

#### **QUESITO punto 4**

**Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del**



**Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando  
il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Come riportato nel paragrafo precedente gli immobili pignorati sono stati realizzati in data successiva al 02/09/1967, gli estremi dei documenti richiesti sono:

- Permesso di costruire n° ----- del ----- e n° --- del -----/2017.
- Permesso di costruire n° ----- del -----, per chiusura dei vani scala.

Sulla scorta della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico-urbanistico è stato possibile accertare che la realizzazione dell'immobile pignorato è stata effettuata in conformità dei permessi rilasciati dal Comune di Rende, si sottolinea però che per detti immobili non è stata richiesta al Comune di Rende l'agibilità.

**QUESITO punto 5**

**Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.**

Non vi sono terreni tra gli immobili pignorati.

**QUESITO punto 6**

**Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad**

**acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.**

Gli immobili pignorati sono ubicati nel Comune di Rende in Via Ettore Majorana s.n.c. e sono identificati in catasto al Foglio n° ---- con particella ----- sub 5-6-8-10.

**Appartamento Scala B, piano 1°, int. B-4**

***Foglio ----- particella ----- sub 5***

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/03/2023 - Dati identificativi: Comune di Rende (H235) (CS) - Foglio ----- Particella --- --- - Subalterno 5 - Classamento: Rendita: Euro 560,36 - Zona censuaria 1,

Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 7 vani - Indirizzo: Via Ettore Majorana Snc Interno 5 Piano 1 - Dati di superficie: Totale: 143 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte: 135 m<sup>2</sup>.

----- (CF ----- ) nato a ----- (CS) il ----- - Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, deriva dall'Atto del 20/04/2022 - Pubblico Ufficiale Scornajenghi Riccardo sede Rende (CS) - Repertorio n. 108724

**- Appartamento Scala B, piano 2°, int. B-6**

***Foglio ----- particella ----- sub 6***

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/03/2023 - Dati identificativi: Comune di Rende (H235) (CS) - Foglio ----- Particella --- --- - Subalterno 6 - Classamento: Rendita: Euro 4480,30 - Zona

censuaria 1 - Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani - Indirizzo: Via  
Ettore Majorana Snc Interno 5 Piano 2 - Dati di superficie: Totale: 106  
m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte: 101 m<sup>2</sup>.

----- (CF -----) nata a (CS) il ----- - Diritto di:  
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni deriva dall'atto del  
20/04/2022 - Pubblico ufficiale Scornajenghi Riccardo Sede Rende (CS)  
- Repertorio n. 108724

- **BOX piano 1 sottostrada int. B-7**

***Foglio ----- particella ----- sub 8***

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/03/2023.

Dati identificativi: Comune di Rende (H235) (CS) - Foglio ----- Particella  
----- Subalterno 8 - Classamento: Rendita: Euro 45,14 - Zona censuaria  
1 - Categoria C/6, Zona censuaria 1, Consistenza 23 m<sup>2</sup> - Indirizzo: Via  
Ettore Majorana Snc Piano S1

----- (CF -----) nato a (CS) il -----  
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, deriva  
dall'Atto del 20/04/2022 - Pubblico Ufficiale Scornajenghi Riccardo sede  
Rende (CS) - Repertorio n. 108724

- **BOX piano 1 sottostrada int. B-9**

***Foglio ----- particella ----- sub 10***

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/03/2023.

Dati identificativi: Comune di Rende (H235) (CS) - Foglio ----- Particella  
----- Subalterno 10 - Classamento: Rendita: Euro 41.21 - Zona  
censuaria 1 - Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 21 m<sup>2</sup> - Indirizzo: Via  
Ettore Majorana Snc Piano S1.

----- (CF -----) nata a ----- (CS) il ----- - Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni deriva dall'atto del 20/04/2022 - Pubblico ufficiale – Scornajenghi Riccardo Sede Rende (CS) - Repertorio n. 108724

Vi è un'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, che permettono di identificare univocamente il bene pignorato. Nella visura catastale sono riportati correttamente i dati dell'unità immobiliare e degli intestatari; nella planimetria catastale, per quanto accertato e rilevato, l'appartamento risulta graficamente riportato in modo corretto.

Per quanto sopra, non sono state riscontrate difformità o mancanze nella documentazione catastale.

**QUESITO punto 7**

**Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;**

Dall'esame della documentazione in atti e di quella ulteriore acquisita è stato possibile accertare che alla data della notifica del pignoramento il debitore esecutato, ----- S.R.L. sede ----- (CF: ----- -- ), era intestatario per la quota di proprietà di 1/1, degli immobili identificati in catasto al Foglio n° --- con particella ----- sub 5-6-8-10, in forza ad un atto regolarmente trascritto, atto di permuta di cosa presente con cosa futura sotto condizione sospensiva per Notaio Italo Alessio Scornajenchi del 4 giugno 2015 rep. ----- trascritto a Cosenza il 12 giugno 2015 ai numeri 13305 r.g. 10937 r.p. da ----- c.f, ----- . A ciò ha fatto seguito annotamento di avveramento condizione sospensiva del 20 luglio 2017 ai numeri 20597 r.g. 1562 r.p., derivante da atto per Notaio Riccardo Scornajenchi del 5 luglio 2017 rep. 102918.

**QUESITO punto 8**

**Provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Dalla documentazione in atti, nonché da quella ulteriore acquisita, si evince che gli immobili pignorati, siti nel Comune di Rende in Via Ettore Majorana n. SNC, identificati in catasto al

Foglio ----- particella ----- sub 5-6-8-10, di proprietà, all'atto del pignoramento, di: ----- S.R.L. sede ----- (CF: ----- ), era intestatario per la quota di proprietà di 1/1;

ed oggi di proprietà di:

Foglio ----- particella ----- sub 5 e sub 8: ----- (CF ----- ) nato a ----- (CS) il ----- - Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, deriva dall'Atto del 20/04/----- - Pubblico Ufficiale Scornajenghi Riccardo con sede Rende (CS) - Repertorio n. ---

Foglio ----- particella ----- sub 6 e sub 10: ----- (CF ----- ) nata a ----- (CS) il ----- - Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni deriva dall'atto del 20/04/----- - Pubblico ufficiale Scornajenghi Riccardo con Sede Rende (CS) Repertorio n. -----.

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli.

- Alla data della notifica del pignoramento il debitore esecutato, ----- S.R.L. sede ----- (CF: ----- ), era intestatario per la quota di proprietà di 1/1, degli immobili identificati in catasto al Foglio n° --- con particella ----- sub 5-6-8-10, in forza ad un atto regolarmente trascritto, atto di permuta di cosa presente con cosa futura sotto condizione sospensiva per Notaio Italo Alessio Scornajenchi del 4 giugno 2015 rep. ----- trascritto a Cosenza il 12 giugno 2015 ai numeri ----- r.g. ----- r.p. da ----- , nata a ----- il -----, c.f. ----- . A ciò ha fatto seguito annotamento di avveramento condizione sospensiva del 20 luglio 2017 ai numeri -----

---- r.g. ----- r.p., derivante da atto per Notaio Riccardo Scornajenchi del 5 luglio 2017 rep ----- .

A -----, l'originario terreno distinto in catasto al foglio ----- Particella ----- di 5'110 m<sup>2</sup>, era pervenuto anteriormente al ventennio con atto di donazione per Notaio Italo Scornajenchi del 13 febbraio 1979 racc. ----- trascritto a Cosenza il 7 marzo 1979 ai numeri ---- r.g.---- r.p. da ----- e -----.

- Nota di trascrizione n. ----- del 12/06/2015. Permuta, Atto notarile pubblico del -----, Notaio Alessio Italo Scornajenchi repertorio n.-----.

Unità negoziale n.1, Immobile n.1 - Comune Rende - Catasto Terreni Foglio ----- - particella --- - consistenza 42 are 71 centiare.

Unità negoziale n.1, Immobile n.2 - Comune Rende - Catasto Terreni Foglio ----- - particella ---- - consistenza 28 are 24 centiare.

Unità negoziale n.2, Immobile n.1 - Comune Rende - Catasto Terreni Foglio ----- - particella --- - consistenza 42 are 71 centiare.

Unità negoziale n.2, Immobile n.2 - Comune Rende - Catasto Terreni Foglio ----- - particella ---- - consistenza 28 are 24 centiare.

*Soggetto n.1 a favore in qualità di favore*, ----- nata il ----- C.F. ----- , relativamente all'unità negoziale n.2, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale.

*Soggetto n.2 a favore in qualità di favore*, ----- SPA con sede a ----- C.F. ----- , relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Soggetto n.1 contro, in qualità di contro, ----- nata il  
--- a C.F. ----- , relativamente all'unità  
negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di  
bene personale.

Soggetto n.2 contro in qualità di contro, ----- SPA con sede  
a ----- C.F. ----- , relativamente all'unità negoziale n.2  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- Nota di trascrizione n. ----- del 08/11/2021. Verbale di  
pignoramento immobili.

- Unità negoziale n.1, Immobile n.1 - Comune Rende - Catasto  
Fabbricati ----- , particella ----- , sub 5, piano 1, Via Ettore  
Majorana, fabbricato in corso di costruzione.

- Unità negoziale n.1, Immobile n.2 - Comune Rende - Catasto  
Fabbricati ----- , particella ----- , sub 6, piano 2, Via Ettore  
Majorana, fabbricato in corso di costruzione

- Unità negoziale n.1, Immobile n.3 - Comune Rende - Catasto  
Fabbricati ----- , particella ----- , sub 8, piano S1, Via Ettore  
Majorana, fabbricato in corso di costruzione

- Unità negoziale n.1, Immobile n.4 - Comune Rende - Catasto  
Fabbricati ----- , particella ----- , sub 10, piano S1, Via Ettore  
Majorana, fabbricato in corso di costruzione

Soggetti a Favore in qualità di favore, ----- srls  
C.F. ----- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro in qualità di contro, ----- srl con sede a ---  
----- C.F. ----- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.



**QUESITO punto 9**

**Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.**

*Con riferimento al "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" ed in particolare alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" sono stati determinati i parametri ed i valori appresso riportati. Successivamente, si è fatto riferimento anche al "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare". Infine, per la determinazione esatta della fascia OMI a cui appartengono gli immobili pignorati è stato utilizzato il Geopoi, a cui fa riferimento l'Agenzia delle Entrate.*

Gli immobili pignorati, ubicati nel Comune di Rende (Cs) in Via Ettore

Majorana, n. SNC, descritti chiaramente ai punti precedenti, sono costituiti da un appartamento al primo piano, da un appartamento al secondo piano e da due Box posti al primo piano sotto-strada, tutti ubicati in un fabbricato, di due piani, oltre il piano terra.

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 planimetrie 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.

**A) Appartamento Scala B, piano 1°, int. B-4**

La consistenza dell'appartamento di cui al **Foglio ----- particella ----- sub 5, posto al primo piano**, in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria catastale e su quelle di rilievo, risulta essere:

Superficie lorda abitazione	135,00 m <sup>2</sup>
Balcone (1/3 x 14,05)	4,68 m <sup>2</sup>
Balcone (1/3 x 9,85)	3,28 m <sup>2</sup>
Balcone (1/3 x 4,10)	<u>1,37 m<sup>2</sup></u>
Superficie complessiva commerciale	144,33 m <sup>2</sup>
<i>Ed in cifra tonda (D.P.R. 138/98)</i>	<b>145,00 m<sup>2</sup></b>

**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, e cioè per immobili nuovi, vengono attribuiti valori medi unitari compresi nel seguente intervallo: da 1'740,00 €/m<sup>2</sup> – 2'000,00 €/m<sup>2</sup>

*b) Fonte osservatorio dei valori immobiliari*

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

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: COSENZA - Comune: RENDE

Fascia/zona: Centrale/fascia valliva da Roges a Quattromiglia - Codice di zona: B5 - Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

		Valore di mercato		
		(€/m <sup>2</sup> )		
Tipologia	Stato	min	max	Superficie
	<i>conservativo</i>			<i>(L/N)</i>
<b>Abitazioni civili</b>	<b>NORMALE</b>	<b>1400</b>	<b>2050</b>	<b>L</b>
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1350	L
<b>Box</b>	<b>NORMALE</b>	<b>710</b>	<b>1000</b>	<b>L</b>

Lo stato conservativo dell'appartamento in questione è "ottimo", stato conservativo non presente nella tabella, per cui i valori di mercato sopra riportati vanno aggiornati, applicando, al valore determinato in base allo stato "normale", un moltiplicatore pari a 1,3. Pertanto, il valore di mercato minimo per le abitazioni civili sarà: 1'400 x 1,3 = 1'820 €/m<sup>2</sup> e quello

massimo  $2'050 \times 1.3 = 2'665 \text{ €/m}^2$ . Per il Box si avrà il valore minimo  $710 \times 1.30 = 923 \text{ €/m}^2$  e quello massimo  $1'000 \times 1.3 = 1'300 \text{ €/m}^2$ . In definitiva la nuova tabella a cui fare riferimento sarà la seguente.

		<i>Valore di mercato</i>		
		<i>(€/m<sup>2</sup>)</i>		
<i>Tipologia</i>	<i>Stato</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>Superficie</i>
	<i>conservativo</i>			<i>(L/N)</i>
<b>Abitazioni civili</b>	<b>OTTIMO</b>	<b>1820</b>	<b>2665</b>	<b>L</b>
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	1235	1350	L
<b>Box</b>	<b>OTTIMO</b>	<b>923</b>	<b>1300</b>	<b>L</b>

Per l'immobile da stimare si considera il valore relativo alla tipologia abitazioni civili.

#### *CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO*

Dalle indagini dirette e dalla fonte dell'osservatorio dei valori immobiliari si è pervenuti a due valori minimi e due massimi, per cui facendo la media tra i valori accertati si ha:

Valore di mercato minimo:  $(1'740 + 1'820) / 2 = 1'780 \text{ €/m}^2$

Valore di mercato massimo:  $(1'000 + 2'665) / 2 = 2'332,5 \text{ €/m}^2$

Pertanto, l'intervallo dei valori di mercato a cui faremo riferimento saranno: Valore min:  $1'780 \text{ €/m}^2$ ; Valore max:  $2'332,5 \text{ €/m}^2$  da cui si ricava il valore medio pari a  $2'056,25 \text{ €/m}^2$

All'immobile oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare il valore unitario pari a  $2'200 \text{ €/m}^2$  che rappresenta un valore medio attribuibile, 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 giungere alla determinazione del valore unitario di mercato da attribuire all'immobile sono stati applicati, a detto valore unitario di 2'200 €/m<sup>2</sup>, opportuni coefficienti di compensazione che consentono di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni medie di mercato.

In particolare, si applicano i seguenti coefficienti di correzione in relazione alle caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dall'immobile interessato dal presente procedimento:

Adeguatezza tecnologica	1.00
-------------------------	------

Livello di piano	1,00
------------------	------

Luminosità	1.00
------------	------

Affaccio	0,99
----------	------

Confort	0,99
---------	------

Vetustà	1,00
---------	------

Stato di conservazione	1.00
------------------------	------

Il coefficiente complessivo risulta pertanto:

Coeff. Complessivo =  $1.00 \times 1,00 \times 1.00 \times 0,99 \times 0,99 \times 1.00 \times 1.00 = 0,9801$

Il valore di mercato, quindi, sarà:  $2'200 \text{ €/m}^2 \times 0,981 = 2'156.22 \text{ €/mq}$  ed in cifra tonda 2'200 €/mq.

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

Vani principali (abitazione)	1,00
------------------------------	------

Balconi 0,30

Pertanto, sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte la superficie commerciale, risulta essere la seguente:

Abitazione	135,00 m <sup>2</sup>
Balcone (1/3 x 14,05)	4,68 m <sup>2</sup>
Balcone (1/3 x 9,85)	3,28 m <sup>2</sup>
Balcone (1/3 x 4,10)	<u>1,37 m<sup>2</sup></u>
Superficie complessiva commerciale	144,33 m <sup>2</sup>
<i>Ed in cifra tonda (D.P.R. 138/98)</i>	<b>145,00 m<sup>2</sup></b>

Orbene, il valore di mercato dell'immobile si può calcolare moltiplicando la superficie per il prezzo a metro quadro determinato:

$$V_m = 2'200 \text{ €/m}^2 \times 145,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 319'000,00.$$

A questo importo vanno detratte le spese, per la fornitura e messa delle porte interne, delle placche per l'impianto elettrico, per lo sportello copri collettori e del lavabo, inoltre, per la messa in opera della vasca da bagno e del bidet. Per come si desume dal computo metrico allegato, l'importo ammonta ad Euro 2'681,05. Pertanto, il valore sarà: € 319'000,00 - 2'681,05 = € 316'318,00

Al fine di determinare il prezzo base, occorre procedere alla decurtazione del 10% del valore per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

$$\text{€ } 316'318,00 - (\text{€ } 316'318,00 \times 10\%) = \text{€ } 316'318,00 - \text{€ } 31'631,80 = \text{€ } 284'686,20.$$

Inoltre, occorre sottrarre gli importi per le spese condominiali insolute, che, per come ha comunicato l'Amministratore, ammontano ad € 4'851,72. In definitiva il valore è: € 284'686,20 - € 4'851,72 = €

279'834,48 ed in cifra tonda € 279'835,00

**Pertanto, il valore finale dell'immobile pignorato, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, risulta pari a € 279'835,00 (euro Duecentosettantanovemilaottocentotrentacinque/00).**

**B) Appartamento Scala B, piano 2°, int. B-5**

La consistenza dell'immobile di cui al **Foglio ----- particella ----- sub 6, posto al secondo piano**, in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria catastale e su quelle di rilievo, risulta essere:

Abitazione	101,00 m <sup>2</sup>
Balcone (1/3 x 6,70)	2,23 m <sup>2</sup>
Balcone (1/3 x 8,60)	<u>2,87 m<sup>2</sup></u>
Superficie complessiva commerciale	106,10 m <sup>2</sup>
<i>Ed in cifra tonda (D.P.R. 138/98)</i>	<b>106,00 m<sup>2</sup></b>

L'appartamento in esame si trova al secondo piano dello stesso stabile, ed ha la stessa tipologia di quello appena considerato, per cui si fa stretto riferimento alle *indagini di mercato, a quelle dirette, all'osservatorio dei valori immobiliari ed al calcolo del valore di mercato già effettuati per l'appartamento sub 5 del primo piano.*

Orbene il valore di mercato dell'immobile si può calcolare moltiplicando la superficie per il prezzo a metro quadro determinato:

$$V_m = 2'200 \text{ €/m}^2 \times 106,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 233'200,00.$$

A questo importo vanno detratte le spese, per la fornitura e messa delle porte interne, delle placche per l'impianto elettrico, per lo sportello copri collettori, del lavabo, del vaso e del bidet. Per come si desume dal

computo metrico allegato, l'importo ammonta ad Euro 3'221.50.

Pertanto, il valore sarà: € 233'200,00 - 3'221.50 = € 229'978,50. Al fine di determinare il prezzo base, occorre procedere alla decurtazione del 10% del valore per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

€ 229'978,50 - (€ 229'978,50 x 10%) = € 229'978,50 - € 22'997,85 =  
€ 206'980,65.

Inoltre, occorre sottrarre gli importi per le spese condominiali insolute, che, per come ha comunicato l'Amministratore, ammontano ad € 3'590,72. In definitiva il valore è: € 206'980,65 - € 3'590,72 = € 203'389,93 ed in cifra tonda € 203'390,00

**Pertanto, il valore finale dell'immobile pignorato, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, risulta pari a € 203'390,00 (euro Duecento/00).**

**C) BOX piano 1 sottostrada int. B-9**

La consistenza del **Box 3 di cui al Foglio ----- particella ----- sub 10**, posto al primo piano sotto strada, in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria catastale e su quelle di rilievo, risulta essere:

Superficie complessiva commerciale                      21,70 m<sup>2</sup>

*Ed in cifra tonda (D.P.R. 138/98)*                      **22,00 m<sup>2</sup>**

**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, e cioè per immobili nuovi, vengono attribuiti valori medi unitari compresi nel



seguinte intervallo: da 701,00 €/m<sup>2</sup> – 900,00 €/m<sup>2</sup>

*b) Fonte osservatorio dei valori immobiliari*

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

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: COSENZA - Comune: RENDE

Fascia/zona: Centrale/fascia valliva da Roges a Quattromiglia - Codice

di zona: B5 - Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Box

Con riferimento alla tabella già aggiornata:

		<i>Valore di mercato</i>		
		<i>(€/m<sup>2</sup>)</i>		
<i>Tipologia</i>	<i>Stato</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>Superficie</i>
	<i>conservativo</i>			<i>(L/N)</i>
<b>Abitazioni civili</b>	<b>OTTIMO</b>	<b>1820</b>	<b>2665</b>	<b>L</b>
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	1235	1350	L
<b>Box</b>	<b>OTTIMO</b>	<b>923</b>	<b>1300</b>	<b>L</b>

#### *CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO*

Dalle indagini dirette e dalla fonte dell'osservatorio dei valori immobiliari si è pervenuti a due valori minimi e due massimi, per cui facendo la media tra i valori accertati si ha:

Valore di mercato minimo:  $(701 + 923) / 2 = 812 \text{ €/m}^2$

Valore di mercato massimo:  $(900 + 1'300) / 2 = 1'100 \text{ €/m}^2$

Pertanto, l'intervallo dei valori di mercato a cui faremo riferimento

saranno: Valore min: 812 €/m<sup>2</sup>; Valore max: 1'100 €/m<sup>2</sup> da cui si ricava il valore medio pari a 956 €/m<sup>2</sup>

All'immobile oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare il valore unitario pari a 960 €/ m<sup>2</sup> che rappresenta un valore medio attribuibile, 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.

Pertanto, sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte la superficie commerciale, risulta essere la seguente: 22.00 m<sup>2</sup>.

Orbene il valore di mercato dell'immobile si può calcolare moltiplicando la superficie per il prezzo a metro quadro determinato:

$$V_m = 960 \text{ €/m}^2 \times 22 \text{ m}^2 = \text{€ } 21'120,00.$$

Al fine di determinare il prezzo base, occorre procedere alla decurtazione del 10% del valore per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

$$\text{€ } 21'120,00 - (\text{€ } 21'120,00 \times 10\%) = \text{€ } 21'120,00 - \text{€ } 2'112,00 = \text{€ } 19'008,00.$$

Nonché, per spese condominiali insolute, come da comunicazione dell'Amministratore.

$$\text{€ } 18'900,00 - \text{€ } 608,67 = 18\ 399,33.$$

**Pertanto, il valore finale dell'immobile pignorato, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, risulta pari a € 18'340,00 (euro Diciottomilatrecentoquaranta/00).**

**D) BOX piano 1 sottostrada int. B-7**

**La consistenza del Box 1 di cui al Foglio ----- particella ----- sub 8**, posto al primo piano, in metri quadrati di **superficie commerciale**, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria catastale e su quelle di rilievo, risulta essere:

Superficie complessiva commerciale 23,00 m<sup>2</sup>

*Ed in cifra tonda (D.P.R. 138/98) 23,00 m<sup>2</sup>*

Con riferimento al calcolo dei parametri per il Box precedente, il valore di mercato dell'immobile si può calcolare moltiplicando la superficie per il prezzo a metro quadro determinato:

$$V_m = 960 \text{ €/m}^2 \times 23 \text{ m}^2 = \text{€ } 22'080,00.$$

Al fine di determinare il prezzo base, occorre procedere alla decurtazione del 10% del valore per l'assenza di garanzia per vizi occulti, € 22'080,00 - (€ 22'080,00 x 10%) = € 22'080,00 - € 2'208 = € 19'872,00.

Nonché, per spese condominiali insolute, come da comunicazione dell'Amministratore.

$$\text{€ } 19'872,00 - \text{€ } 608,67 = \text{€ } 19'263.33. \text{ Ed in C.T. € } 19'270.00$$

**Pertanto, il valore finale dell'immobile pignorato, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, risulta pari a € 19'270,00 (euro Diciannovemiladuecentosettanta/00).**

#### **QUESITO punto 10**

**Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale. Si raccomanda il perito stimatore di indicare, al punto 10, se il compendio**

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

I beni oggetto del pignoramento sono ben individuati e per la vendita non è necessario ed opportuno effettuare la formazione di uno o più lotti.

La natura degli immobili consente di formare lotti separati, senza procedere al relativo frazionamento.

**QUESITO punto 11**

**Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli**

connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Si raccomanda il perito stimatore di indicare: al punto 11, se il bene oggetto di pignoramento sia libero o occupato. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.

Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.

Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.

Lo scrivente CTU ha accertato, anche con il sopralluogo effettuato, che il bene è in stato di possesso dei Sigg. ----- e ----- , ma non è

occupato da alcuno.

Si precisa che presso l'immobile pignorato non risultano residenti minori, disabili o anziani, in quanto l'immobile non è occupato.

Da quanto è stato possibile accertare, gli immobili pignorati sono gravati da vincoli o oneri di natura condominiale, così come non è gravato da diritti demaniali o usi civici.

**QUESITO punto 12**

**Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;**

Per quanto è stato possibile accertare, il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**QUESITO punto 13**

**Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.**

Alla luce di quanto rilevato e verificato durante il corso delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati, lo scrivente ha proceduto alla restituzione grafica del rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo e alla redazione di congrua documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Formano parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale i seguenti allegati:

- Planimetria di rilievo dell'immobile pignorato
- Dossier fotografico

Oltre, naturalmente che le planimetrie catastali.

**QUESITO punto 14**

**Provveda l'esperto a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.**

Sono stati riportati in apposito foglio riassuntivo a parte e con assoluta precisione la descrizione sintetica dell'appartamento, con relativi dati catastali e prezzo base oltre la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento ed il suo prezzo base.

**QUESITO punto 15**

**Provveda l'esperto ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita”**

Si è provveduto ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali

del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi e secondo quanto richiesto nel presente quesito dal Sig. Giudice.

**6.0. Scadenza del tempo utile.**

Il Sig. Giudice, nella sua ordinanza, indicava al CTU la data di almeno 30 giorni prima dell'udienza, per inviare la relazione di perizia ai creditori e ai debitori a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non fosse possibile, a mezzo fax o posta ordinaria; in ogni caso, la relazione si renderà disponibile in modalità telematica, per la consultazione da parte del debitore e dei creditori, nello stesso termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza del 25 settembre 2023 e cioè entro il **25 agosto 2003**.

**CONCLUSIONI**

Con riferimento richieste fatte dal Sig. Giudice, si conclude che:

- È stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ.
- È stato accertato che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.
- Il CTU ha provveduto a richiedere e ad allegare l'estratto catastale attuale, l'estratto catastale storico, una ispezione ipotecaria degli immobili relativi al -----, particella ----- e subalterni 5, 6, 8, 10 riportando un elenco sintetico e dettagliato delle formalità;
- il pignoramento immobiliare trascritto a Cosenza il giorno 8 novembre 2021 ai numeri ----- r.g. e ----- r.p. è a favore di ----- e contro



----- SRL.

- Sono stati acquisiti le mappe censuarie ed i certificati relativi per la corretta identificazione dei beni.

- Sono stati effettuati due sopralluoghi in data 12 e 17 maggio 2023 ed è stato accertato il numero degli occupanti.

Con riferimento al quesito:

1. È stato identificato il bene e riportate le caratteristiche richieste.

2. È stata effettuata una sommaria descrizione del bene e precisato le caratteristiche oggettive.

3. La costruzione dell'immobile non è iniziata anteriormente al 2 settembre 1967.

4. Sono state accertati gli estremi della licenza o della concessione edilizia.

5. Non vi sono terreni tra gli immobili pignorati.

6. Sono state accertate le conformità tra la descrizione attuale dei beni quella contenuta nel pignoramento.

7. Dall'esame della documentazione in atti e di quella ulteriore acquisita è stato possibile accertare che alla data della notifica del pignoramento il debitore esecutato era intestatario per la quota di proprietà di 1/1.

8. È stata verificata l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento,

9. È stato determinato il valore degli immobili in questione, tenendo in debito conto delle detrazioni per gli elementi non completati, per

spese condominiali insolute e per l'abbattimento forfettario del 10%,  
valore che si riporta appresso:

**Appartamento Scala B, piano 1°, int. B4 - Valore € 279'835,00**

**Appartamento Scala B, piano 2°, int. B5 – Valore € 203'390,00**

**Box piano 1 sottostrada int. B-9 - Valore € 18'340,00**

**Box piano 1 sottostrada int. B7 - Valore € 19'270,00**

Immobili siti in Rende in Via Ettore Majorana SNC.

10. La natura degli immobili consente di formare lotti separati, senza  
procedere al relativo frazionamento.

11. È stato accertato, che il bene non è più in stato di possesso  
dell'esecutato.

12. Per quanto è stato possibile accertare, il bene pignorato non è  
oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13. Sono stati allegati alla presente relazione la planimetria di rilievo  
dell'immobile pignorato ed un significativo dossier fotografico.

14. Sono stati riportati in apposito foglio riassuntivo a parte e con  
assoluta precisione la descrizione sintetica dell'appartamento, con  
i relativi dati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei  
bandi di vendita immobiliare.

15. È stata allegata una versione della perizia di stima redatta in  
conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati  
personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008),

Infine, si evidenzia che non sono state riscontrate problematiche nei  
quesiti posti da 1 a 14.

Il sottoscritto, a tal punto, ritiene di aver adempiuto bene e fedelmente

all'incarico affidatogli, secondo i principi della buona fede al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Si allegano alla presente, oltre i riepiloghi sintetici complessivi (Allegato A), una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali (Allegato B), la documentazione fotografica (Allegato C) e i seguenti:

**1.** Nomina CTU del 13 marzo 2023; **2.** Accettazione incarico del 13 marzo 2023; **3.** Richiesta documentazione del 1 giu 2023 al Comune di Rende; **3.1.** Nota protocollo per richiesta documentazione. **3.2.** Permesso costruire n.130. **3.3.** Comunicazione inizio lavori. **4.1.** Estratto di mappa catastale con ortofoto. **4.2.** Estratto di mappa catastale. **4.3.** Planimetria catastale Rende F20 P ----- S5. **4.4.** Planimetria catastale Rende F20 P ----- S6; **4.5.** Planimetria catastale Rende F20 P ----- S8; **4.6.** Planimetria catastale Rende F20 P ----- S10; **4.7.** Planimetria appartamento sub 5 piano primo; **4.8.** Planimetria appartamento sub 6 piano secondo; **4.9.** Planimetria box sub 10; **4.10.** Planimetria box sub 8; **5.1.** Visura storica per soggetto ██████████ Rende; **5.2.** Visura attuale immobile fg. --- part. ----- sub. 5; **5.3.** Visura attuale immobile fg. --- part. ----- sub. 6; **5.4.** Visura attuale immobile fg. --- part. ----- sub. 8; **5.5.** Visura attuale immobile fg. --- part. ----- sub. 10; **5.6.** Visura storica foglio ----- part. ----- ; **5.7.** Nota Trascrizione Pignoramento immobili 8nov2021; **5.8.** Ispezione ipotecaria Verbale Pignoramento Immobili 1giu2023; **5.9.** Nota di trascrizione Permuta 12giu2015; **6.1.** Nota di convocazione sopralluogo; **6.2.** Verbali sopralluogo 12-17 maggio 2023; **7.** Allegato C - Documentazione fotografica; **8.1.** Allegato

A - foglio riassuntivo 1° piano in rtf; **8.2.** Allegato A - foglio riassuntivo 2° piano in rtf; **8.3.** Allegato A - foglio riassuntivo box sub 8 in rtf; **8.4.** Allegato A - foglio riassuntivo box sub 10 in rtf; **9.** Importo Elementi di completamento non eseguiti nelle abitazioni; **10.1.** Avviso di pagamento condominio 13 07 2023 ----- ; **10.2.** Avviso di pagamento condominio 13 07 2023 ----- ; **11.** zone OMI Rende.

IL CTU

Cosenza, 23 luglio 2023

ing. Francesco CORIGLIANO



*Francesco Corigliano*

**PRIMO PIANO SUB 5 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.1: Fabbricato Via Ettore Majorana SNC - Rende: Prospetto Principale Nord. Al 1° e 2° piano gli immobili pignorati; in basso a sinistra si intravede l'ingresso ai box.**



**FOTO N.2: Fabbricato Via Ettore Majorana SNC - Rende: Prospetto Principale Nord. Al 1° e 2° piano gli immobili pignorati.**

**PRIMO PIANO SUB 5 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.3: Fabbricato Via Ettore Majorana SNC - Rende: Prospetto Principale Nord. Al 1° e 2° piano gli immobili pignorati.**



**FOTO N.4: Fabbricato Via Ettore Majorana SNC - Rende: Prospetto Principale Nord. Sottoportico ingresso agli appartamenti pignorati.**

**PRIMO PIANO SUB 5 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.5: Portone di ingresso al fabbricato.**

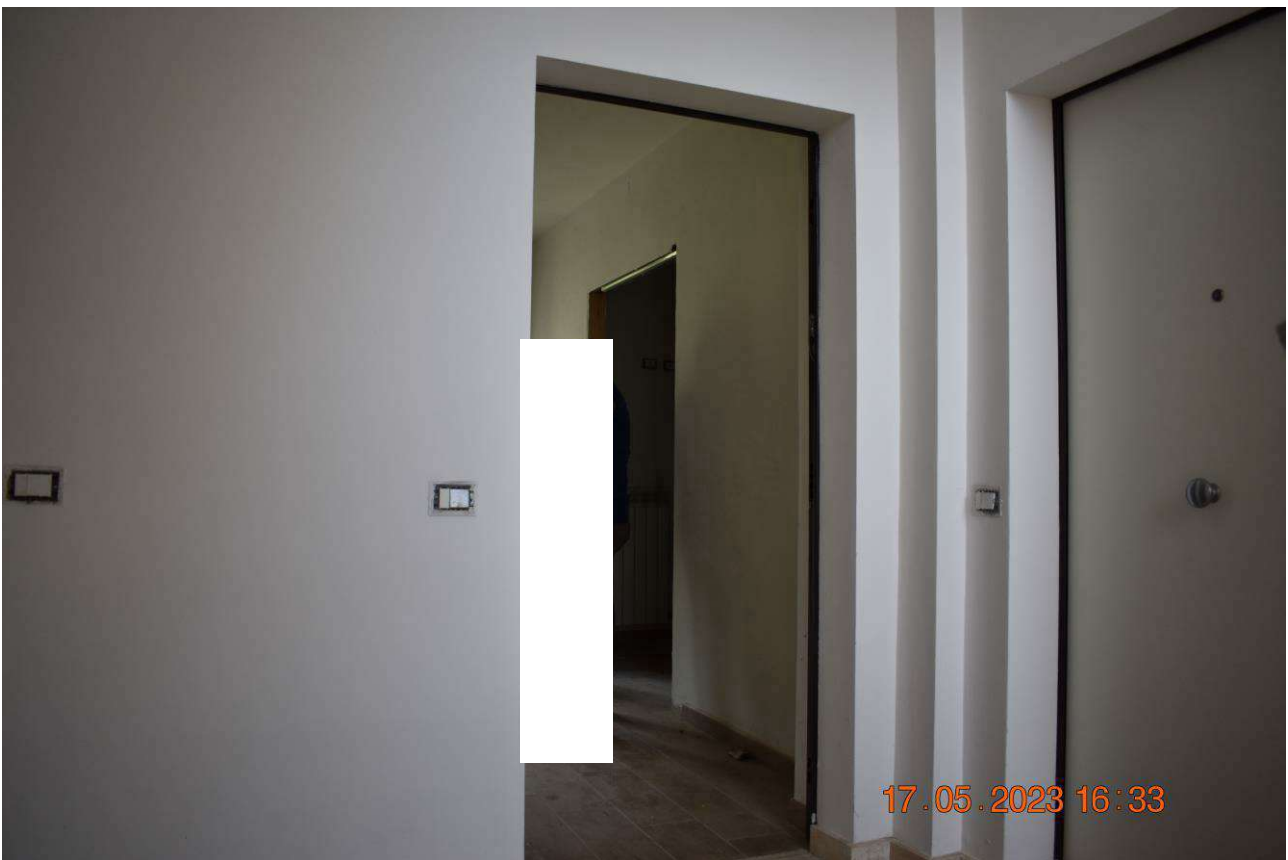


**FOTO N.6: Prima rampa di scala che conduce all'appartamento del primo piano.**

**PRIMO PIANO SUB 5 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.7: Seconda rampa di scala che conduce all'appartamento del primo piano.**



**FOTO N.8: Ingresso capo scala dell'appartamento del primo piano.**



**PRIMO PIANO SUB 5 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.9: Ingresso soggiorno. Si notano gli infissi esterni in PVC.**



**FOTO N.10: Ingresso soggiorno. Si notano gli infissi esterni in PVC.**

**PRIMO PIANO SUB 5 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.11: Ingresso soggiorno.**



**FOTO N.12: Ingresso soggiorno, con vista del portoncino caposcala.**

**PRIMO PIANO SUB 5 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.13: Ingresso soggiorno, con vista del portoncino caposcala. Di fronte l'ingresso in cucina, senza porta.**



**FOTO N.14: Cucina. Si nota il rivestimento maiolicato, gli infissi esterni in PVC ed il termosifone in alluminio.**

**PRIMO PIANO SUB 5 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.15: Cucina. Si nota il rivestimento maiolicato ad angolo.**



**FOTO N.16: Stanza da letto n.1. Cucina. Si nota il rivestimento maiolicato ad angolo ed i cavi terminali elettrici senza plafoniere.**

**PRIMO PIANO SUB 5 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.17: Ingresso soggiorno, in questo vano si notano i collettori dell'impianto di riscaldamento e gli interruttori senza coperchi.**



**FOTO N.18: Disimpegno, con accesso al bagno ed alle due camere da letto. Si nota l'assenza delle porte interne.**

**PRIMO PIANO SUB 5 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.19: Disimpegno. Impianto elettrico sul soffitto. Mancano le porte interne**



**FOTO N.20: Bagno n.1 Privo di rivestimento e degli altri pezzi igienici oltre al vaso.**

**PRIMO PIANO SUB 5 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.21: Disimpegno, si intravede il bagno e la camera da letto.**



**FOTO N.22: Zona pranzo-cucina.**

**PRIMO PIANO SUB 5 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.23: Zona pranzo-cucina.**



**FOTO N.24: Ingresso verso disimpegno camera da letto 2 e ripostiglio**



**PRIMO PIANO SUB 5 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.25: Camera da letto 2.**



**FOTO N.26: Camera da letto 1. Vasca da bagno depositata in questo vano.**

**PRIMO PIANO SUB 5 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.27: Camera da letto 1. Si nota l'ingresso al ripostiglio.**



**FOTO N.28: Ripostiglio annesso alla camera da letto 1.**

**PRIMO PIANO SUB 5 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.29: Camera da letto 1**

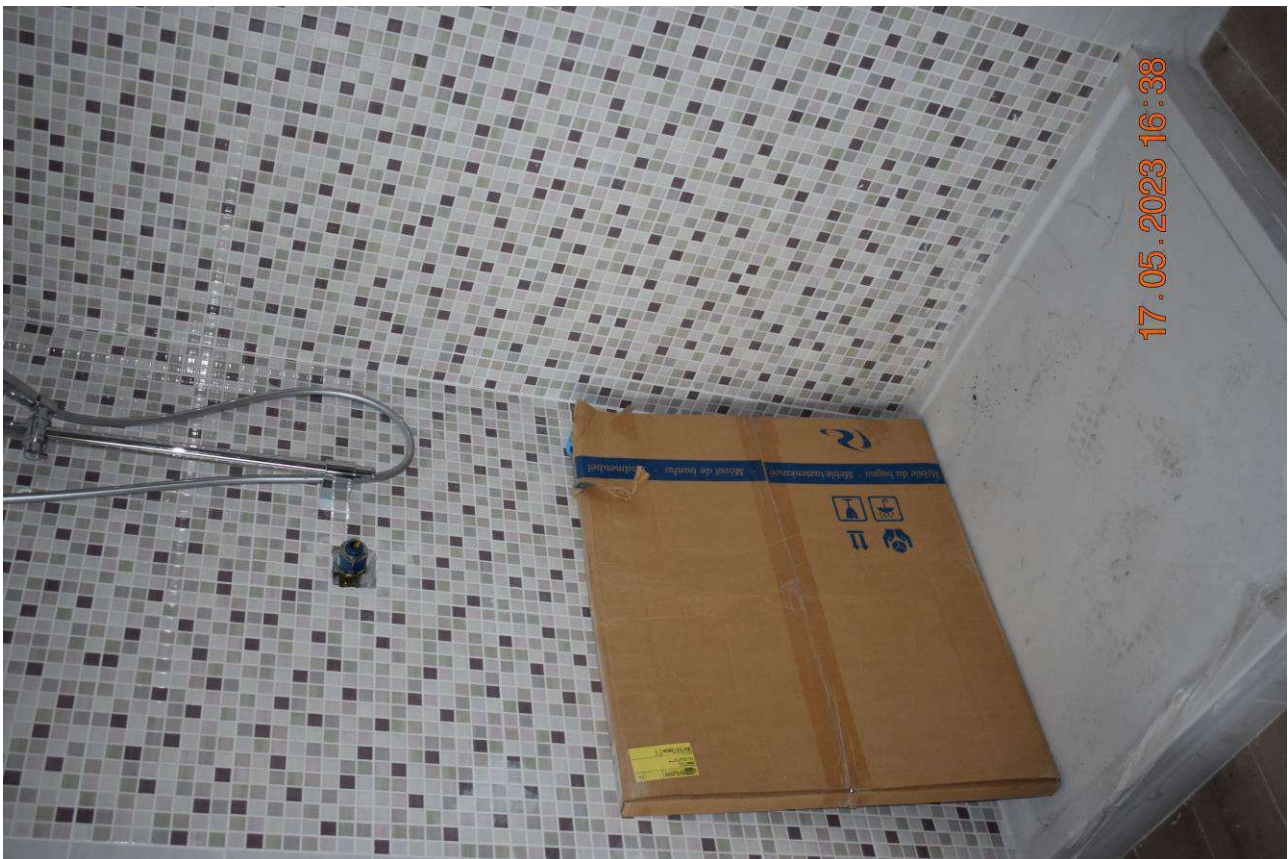


**FOTO N.30: Bagno n.2**

**PRIMO PIANO SUB 5 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.31: Bagno n.2**



**FOTO N.32: Bagno n.2**

**PRIMO PIANO SUB 5 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.33: Bagno n.2**



**FOTO N.34: Camera da letto 2**

**PRIMO PIANO SUB 5 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.35: Camera da letto 2**



**FOTO N.36: Balcone lato nord**

**PRIMO PIANO SUB 5 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.37: Balcone lato nord. In fondo si nota l'attacco per la caldaia, che alimenta i termosifoni.**



**FOTO N.38: Balcone lato nord**

**PRIMO PIANO SUB 5 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.39: Balcone lato nord. Particolare pavimentazione e soglie**



**FOTO N.40: Particolare pavimento appartamento**



**PRIMO PIANO SUB 5 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.41: Particolare infisso esterno**

**SECONDO PIANO SUB 6 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.1: Prima rampa di scala dal primo piano (sub 5) al secondo piano (sub 6).**



**FOTO N.2: Seconda rampa di scala dal primo piano (sub 5) al secondo piano (sub 6).**

**SECONDO PIANO SUB 6 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.3: Portoncino caposcala secondo piano (sub 6).**



**FOTO N.4: Ingresso soggiorno, particolare portoncino caposcala secondo piano (sub 6).**

**SECONDO PIANO SUB 6 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.5: Ingresso soggiorno, particolare termostato**



**FOTO N.6: Ingresso soggiorno**

**SECONDO PIANO SUB 6 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.7: Ingresso soggiorno visto dalla cucina.**



**FOTO N.8: Ingresso soggiorno visto dalla cucina.**

**SECONDO PIANO SUB 6 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.9: Ingresso soggiorno; in fondo la cucina. Si nota l'assenza delle porte interne.**



**FOTO N.10: Ingresso soggiorno; in fondo la cucina. Si nota l'assenza delle porte interne.**

**SECONDO PIANO SUB 6 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.11: Disimpegno con vista parziale del bagno. Si nota l'assenza delle porte interne.**



**FOTO N.12: Bagno. Si nota l'assenza delle porte interne e dei pezzi igienici.**

**SECONDO PIANO SUB 6 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.13: Bagno. Si nota l'assenza dei pezzi igienici.**



**FOTO N.14: Bagno. Si nota l'esistenza dei cavi elettrici**



**SECONDO PIANO SUB 6 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.15 Bagno**



**FOTO N.16: Dal bagno verso il ripostiglio**

**SECONDO PIANO SUB 6 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.17: Particolare collettori riscaldamento.**



**FOTO N.18: Particolare pavimento dell'appartamento.**

**SECONDO PIANO SUB 6 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.19: Camera da letto 1 con attiguo ripostiglio.**



**FOTO N.20: Camera da letto 1. Sullo sfondo si vede camera da letto 2**

**SECONDO PIANO SUB 6 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.21: Camera da letto 1**



**FOTO N.22: Camera da letto 1**

-----  
**SECONDO PIANO SUB 6 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.23: Particolare infisso esterno**



**FOTO N.24: Balcone 1**

**SECONDO PIANO SUB 6 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.25: Vista dalla camera da letto 1**



**FOTO N.26: Particolare termosifone**

**SECONDO PIANO SUB 6 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.27: Camera da letto 2**



**FOTO N.28: Camera da letto 2**

**SECONDO PIANO SUB 6 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.29: Camera da letto 2**



**FOTO N.30: Camera da letto 2**



**SECONDO PIANO SUB 6 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.31: Camera da letto 2**



**FOTO N.32: Camera da letto 2**

**SECONDO PIANO SUB 6 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.33: Camera da letto 2**



**FOTO N.34: Terrazzo lato sud.**

**SECONDO PIANO SUB 6 - SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.35: Terrazzo lato sud. In fondo si vedono i cavi per collegare la caldaia**

**PRIMO PIANO SOTTOSTRADA SUB 8 e SUB 10  
SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.1: Fabbricato Via Ettore Majorana – Strada di accesso ai box primo piano sotto strada.**



**FOTO N.2: Porta di accesso ai box primo piano sotto strada.**

**PRIMO PIANO SOTTOSTRADA SUB 8 e SUB 10  
SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.3: Area interna di accesso ai box**



**FOTO N.4: Porta di ingresso al box sub 8.**

**PRIMO PIANO SOTTOSTRADA SUB 8 e SUB 10  
SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.5: Interno box sub 8.**



**FOTO N.6: Interno box sub 8.**

**PRIMO PIANO SOTTOSTRADA SUB 8 e SUB 10  
SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.7: Interno box sub 8.**



**FOTO N.8: Interno box sub 8.**

**PRIMO PIANO SOTTOSTRADA SUB 8 e SUB 10  
SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.9: Interno box sub 8.**



**FOTO N.10: Ingresso box sub 10.**



**PRIMO PIANO SOTTOSTRADA SUB 8 e SUB 10  
SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.11: Interno box sub 10.**



**FOTO N.12: Interno box sub 10.**

**PRIMO PIANO SOTTOSTRADA SUB 8 e SUB 10  
SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.13: Interno Box sub 10**

**PRIMO PIANO SOTTOSTRADA SUB 8 e SUB 10  
SOPRALLUOGO DEL 17 MAGGIO 2023**



**FOTO N.14: Box sub 10**



**FOTO N.15: Box sub 10**