

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 56/2017

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Francesca Familiari

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE:

UBICAZIONE: Via Gioacchino Rossini s.n.c. Comune di Rende (CS)

GRUPPO TAVOLE:

RELAZIONE CTU

TAV N°:

ELABORATO:

SCALA:

IL CTU:

Ing. Mariagrazia Caputi

Aprile 2023

Indice

1	Premessa.....	2
1.1	Parti in causa.....	2
1.2	Giuramento	2
1.3	Immobili oggetto di pignoramento	2
1.4	Sintesi operazioni peritali	3
2	Risposte ai quesiti.....	6
2.1	Quesito n.1	6
2.2	Quesito n.2.....	9
2.3	Quesito n.3.....	10
2.4	Quesito n.4.....	11
2.4.1	Immobile pignorato distinto in catasto al foglio 31 particella 809 sub 58.....	15
2.5	Quesito n. 5.....	21
2.6	Quesito n. 6.....	23
2.7	Quesito n. 7.....	25
2.8	Quesito n. 8.....	26
2.9	Quesito n. 9.....	30
2.10	Quesito n. 10.....	31
2.11	Quesito n. 11	32
2.12	Quesito n. 12	33
2.13	Quesito n. 13	34
2.14	Quesito n. 13 bis	35
2.15	Quesito n. 14.....	36
2.15.1	Descrizione metodo di stima.....	36
2.15.2	Immobile pignorato distinto in catasto al foglio 31 particella 809 sub 58.....	40
2.16	Quesito n. 15.....	44
3	Conclusioni.....	45
4	Elenco degli allegati.....	46

1 Premessa

1.1 Parti in causa

La sottoscritta ing. Mariagrazia Caputi iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza al n.5285 con studio tecnico in Zumpano (CS) alla via Serre n.25, su incarico del Giudice per l'esecuzione immobiliare, dott.ssa Francesca Familiari, giusta nomina del 27 settembre 2022, (*Allegato 1 – Nomina CTU e Verbale di accettazione incarico peritale d'estimo*), provvede a redigere la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. **56/2017 Reg. Esec.** vertente tra [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avvocato [REDACTED], e il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

1.2 Giuramento

Il giuramento di rito è avvenuto, in data 1 ottobre 2022 mediante deposito telematico di apposito atto, come stabilito dal provvedimento di nomina del Giudice (*Allegato 1 – Nomina CTU e Verbale di accettazione incarico peritale d'estimo*).

1.3 Immobili oggetto di pignoramento

La procedura esecutiva immobiliare di cui alla presente relazione ha come oggetto il pignoramento di un locale commerciale sito nel Comune di Rende alla via Rossini, al piano terra del fabbricato denominato "San Borromeo 1", distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Rende come segue:

Negozi e botteghe in VIA GIOACHINO ROSSINI SNC del Comune di Rende (CS) catastralmente individuato al foglio 31 particella 809 sub 58 natura C1 - classe 2, zona cens. 2, consistenza 148 mq, superficie totale: 157 mq, rendita: euro 4.127,52, Piano T.

1.4 Sintesi operazioni peritali

A seguito della nomina avvenuta in data **27 settembre 2022**, si è proceduto ad effettuare un'attenta analisi della documentazione presente in atti e si è provveduto all'individuazione planimetrica degli immobili pignorati.

Il **3 ottobre 2022** è stata inviata a mezzo PEC, al Responsabile dell'ufficio anagrafe del comune di Montalto Uffugo (Cs), la richiesta di rilascio del certificato di stato civile, dell'eventuale certificato di matrimonio, del certificato di residenza e dello stato di famiglia del sig. ██████████. Il 4 ottobre 2022, il comune di Montalto Uffugo ha comunicato a mezzo PEC che il sig. ██████████ risultava trasferito nel Comune di Rende (Cs). Si è proceduto, pertanto, a richiedere i certificati al Comune di Rende a mezzo PEC del 5 ottobre, sollecitata tramite PEC del 15 dicembre 2022. I documenti richiesti sono stati trasmessi in data 4 gennaio 2023 dal Comune di Rende (Cs) (*Allegato 3 - Certificati anagrafici e relative richieste di rilascio*).

Si è proceduto, in più fasi, al reperimento della documentazione relativa all'immobile pignorato e nello specifico è stata acquisita la seguente documentazione:

1. **Documentazione Catastale** (*Allegato 4- Documentazione catastale*) - comprendente i seguenti documenti:
 - Elaborato planimetrico fabbricato foglio 31 particella 809;
 - Elenco subalterni fabbricato foglio 31 particella 809;
 - Visura planimetrica foglio 31 particella 809 sub 58;
 - Visura storica foglio 31 particella 809 sub 58;

2. **Certificato di destinazione urbanistica**– rilasciato in data **22 aprile 2023** dal dirigente del settore Territorio e ambiente del Comune di Rende; per il suddetto certificato era stata presentata opportuna richiesta inviata tramite PEC in data **3 ottobre 2022**, sollecitata attraverso successiva PEC del 25 febbraio 2023 (*Allegato 5 – Certificato di destinazione urbanistica e relativa richiesta di rilascio*).

3. **Documentazione urbanistica relativa all'immobile pignorato** – trasmessa a mezzo Pec dal Comune di Rende in data **1 marzo 2023** a seguito di domanda presentata tramite PEC all'ufficio tecnico del Comune in data **3 ottobre 2022**, sollecitata attraverso PEC del **25 febbraio 2023**- di seguito elencata e riportata all'interno dell'*Allegato 6 – Documentazione urbanistica relativa all'immobile pignorato rilasciata dal Comune di Rende e relativa richiesta di rilascio*:
 - **Progetto iniziale di cui al Permesso di Costruire n.155 del 29/06/2004**, comprendente:
 - Domanda di rilascio concessione ottobre 2003;

- Trasmissione progetto aprile 2004;
 - Attestato di deposito Genio civile 15 aprile 2004;
 - Permesso di costruire n.155 del 29 giugno 2004;
 - Progetto comprendente:
 - Relazione tecnica;
 - **Progetto in variante n.1 di cui al Permesso di Costruire n.149 del 26 giugno 2006**, comprendente:
 - Permesso di Costruire n.149 del 26 giugno 2006;
 - Progetto comprendente:
 - Relazione;
 - Inquadramento urbanistico;
 - Planimetria generale di progetto;
 - Pianta piano terra;
 - Sezioni;
 - Prospetti;
 - Calcolo volumetria.
 - **Progetto in variante n.2 di cui al Permesso di Costruire n.42 del 15 febbraio 2007**, relativo al solo piano sottotetto e comprendente:
 - Progetto comprendente:
 - Relazione tecnica;
 - Prospetti;
 - Sezioni;
 - **Dichiarazione di agibilità n. 147 del 1 marzo 2007**
- 4. Ispezioni Ipotecarie** – sono state acquisite le ispezioni ipotecarie dell’immobile pignorato al fine di verificare la continuità delle trascrizioni e l’eventuale presenza di nuove ulteriori formalità rispetto a quelle riportate nel certificato notarile (*Allegato 7 – Ispezioni ipotecarie*).

Il **3 ottobre 2022** è stata inviata, tramite PEC, all’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza, la richiesta di notizie relativa alla eventuale esistenza di contratti di locazione riguardanti l’immobile pignorato (richiesta protocollata in data 04 ottobre 2022 sul registro ufficiale con il numero196126); detta richiesta è stata sollecitata a mezzo PEC del 25 febbraio 2023, protocollata in data 03 marzo 2023 sul registro ufficiale con il numero 43674. In data **3 aprile 2023** è stato ricevuto tramite PEC dell’Agenzia delle Entrate l’esito della suddetta richiesta. (*Allegato 9-Richiesta ed esito notizie contratti di locazione*).

Il **18 ottobre 2022**, a seguito di comunicazione inviata dal custode al debitore, è stato effettuato il primo sopralluogo alla presenza della sottoscritta, del dott. [REDACTED], in qualità

di custode del bene pignorato e del sig. ██████████ in qualità di debitore pignorato. In tale occasione si è proceduto ad effettuare, alla presenza degli intervenuti, il rilievo metrico e fotografico completo dell'immobile pignorato (*Allegato 8- Rilievo metrico e fotografico dell'abitazione pignorata*).

Si è inoltre proceduto alla redazione, lettura e firma del verbale di sopralluogo da parte degli intervenuti (*Allegato 2 –Verbale di sopralluogo*).

Il **15 dicembre 2022** è stata inviata, a mezzo PEC, una richiesta all'amministratore di condominio, avv. ██████████, al fine di conoscere l'ammontare delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati. È stato chiesto inoltre se gli immobili pignorati dispongono di un posto auto riservato all'interno del cortile condominiale e se nel fabbricato è presente un impianto autoclave. La predetta richiesta è stata sollecitata a mezzo PEC del 25 febbraio 2023. La risposta dell'amministratore è pervenuta a mezzo PEC del 7 marzo 2023. Successivamente a seguito di sollecito telefonico è stata ricevuta, a mezzo mail del 24/04/2023, ulteriore specificazione in merito alle predette spese (*Allegato 11 - Richiesta ed esito situazione condominiale*).

2 Risposte ai quesiti

2.1 Quesito n.1

Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del Cod. Pro. Civile (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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 di 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 riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva, sommariamente detti beni e proceda alla relazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i beni residui per cui la documentazione sia valida e completa;

Inoltre, in base a quanto riportato nel decreto di fissazione udienza ex art.469 C.P.C. e di nomina del perito e del custode, l'esperto deve inoltre precisare:

"[...] 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. [...]"

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. [...]"

Relativamente alla procedura in esame è stato emesso un unico atto di pignoramento a carico del sig. ██████████ notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 16/02/2017 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03/03/2017 (n. registro generale 5865; n. di registro particolare 4779) per il credito di euro 200.395,18 oltre interessi maturandi.

Per il procedimento in oggetto è stata depositata in data 27/05/2017 dall'avvocato ██████████, nella sua qualità di avvocato difensore di ██████████, **certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del notaio dott.ssa ██████████ redatto in data 03/05/2017.**

La suddetta relazione notarile contiene i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

Di seguito si riportano i dati rilevati all'interno del certificato Notarile:

A. DATI CATASTALI ATTUALI E STORICI RIPORTATI NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Comune di RENDE (CS): =====
1) Negozi e botteghe in VIA GIOACHINO ROSSINI SNC riportato nel C.F. di RENDE al Fl.31 p.lla 809 sub. 58, ctg. C/1, classe 2, piano TE, metri quadri 148, r.c. Euro 4.127,52; ====
Il fabbricato di cui fa parte detto cespite è stato edificato sul terreno riportato al Fl.31 p.lla 809 di mq. 4.170 giusta costituzione del 12/07/2006 protocollo n. CS0143964, generato dalla soppressione della p.lla 719 di mq. 4.990 giusto tipo mappale del 21/06/2006 protocollo n. CS0129322, derivante dalla soppressione della p.lla 101 di mq. 8.610 giusto frazionamento del 14/04/2004 protocollo n. CS0099198. =====

B. PROVENIENZA RIPORTATA NEL CERTIFICATO NOTARILE:

= che il suddetto immobile risulta di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, il quale si dichiara celibe, a lui pervenuto per acquisto dalla [REDACTED] in virtù di atto di compravendita per notar [REDACTED] del 09/01/2007, rep. 70417/24250, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addì 16/01/2007 ai nn.2195/1791; =====
- atto di compravendita per notar [REDACTED] del 16/03/2004, rep. 51592/15448, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addì 23/03/2004 ai nn.8474/6434 con il quale la [REDACTED] acquista da [REDACTED] nata a [REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà del terreno riportato al Fl.31 p.lla 101 di mq 5.300; =====
- alla suindicata [REDACTED] il terreno riportato al Fl.31 p.lla 101 di mq 8.610 e' pervenuto da [REDACTED] nato a [REDACTED], in virtù di atto di permuta per notar [REDACTED] del 09/05/1970, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addì 27/05/1970 ai nn.7428/152558; =

C. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

e che a tutto il 03/03/2017 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato: =====
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 03/03/2017 ai nn.5865/4779 emesso dal Tribunale di COSENZA e notificato il 16/02/2017 contro [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto. =====
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Cosenza il 24/05/2005 ai nn.19712/7932 atto notarile pubblico per notar [REDACTED] (COSENZA) del 20/05/2005, rep.66257, per EURO 7.000.000,00 a garanzia di EURO 3.500.000,00 contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sull'immobile al catasto Terreni Fl.31 p.lla 719. =====
A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 25/10/2006 nn.37444/4670 dal quale, relativamente all'immobile in oggetto, risulta quota di Capitale di Euro 250.000,00 e quota di Ipoteca di Euro 500.000,00. =====

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo al sig. [REDACTED] la proprietà dell'immobile pignorato, a seguito della trascrizione dei seguenti atti:

- **atto di compravendita** per notar [REDACTED] del **09/01/2007, rep. 70417/24250, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 16/01/2007 ai nn.2195/1791** in favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED];
- **atto di compravendita** per notar [REDACTED] del **16/03/2004, rep. 51592/15448, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 23/03/2004 ai nn.8474/6434** con il quale la società [REDACTED] ha acquistato da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà del terreno riportato al Foglio 31 particella 101 di mq 5.300;
- **atto di permuta** per notar [REDACTED] del **09/05/1970, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 27/05/1970 ai nn. 7428/152558**, relativo al terreno riportato al Foglio 31 particella 101 di mq 8.610 in favore di [REDACTED] contro da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile pignorato, essendo presente certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

In base a quanto riportato nel certificato notarile, risulta verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento.

Si precisa che all'interno della certificazione notarile sono riportati i dati catastali attuali e storici dell'immobile in analisi; sono inoltre riportate le risultanze dei registri immobiliari effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento per l'immobile in analisi.

2.2 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).

Relativamente all'immobile pignorato distinto al catasto fabbricati del Comune di Rende al foglio 31 particella 809 sub 58, dal certificato notarile e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 7 – Ispezioni ipotecarie*), sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. *Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 03/03/2017 ai nn.5865/4779 emesso dal Tribunale di COSENZA e notificato il 16/02/2017 contro [redacted] nato [redacted] a favore [redacted] con sede in [redacted] gravante sull'immobile in oggetto*
2. *Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Cosenza il 24/05/2005 ai nn.19712/7932 atto notarile pubblico per notar [redacted] (COSENZA) del 20/05/2005, rep. 66257, per EURO 7.000.000,00 a garanzia di EURO 3.500.000,00 contro [redacted] con sede in [redacted] a favore [redacted] con sede in [redacted] gravante sull'immobile al catasto Terreni Fl.31 p.lla 719*

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 25/10/2006 nn.37444/4670 dal quale, relativamente all'immobile in oggetto, risulta quota di Capitale di Euro 250.000,00 e quota di Ipoteca di Euro 500.000,00.

2.3 Quesito n.3

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e, 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.

Relativamente all'abitazione pignorata è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. **Elaborato planimetrico fabbricato** foglio 31 particella 809;
2. **Elenco subalterni** foglio 31 particella 809;
3. **Visura planimetrica** foglio 31 particella 809 sub 58;
4. **Visura storica** foglio 31 particella 809 sub 58;

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4- Documentazione catastale*.

È stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** dal quale si evince quanto segue (cfr. *Allegato 5 – Certificato di destinazione urbanistica e relativa richiesta di rilascio*):

CERTIFICA	
Che il terreno sito in agro di Rende (CS), distinto in Catasto Terreni come: Foglio 31 - Particella 809 ha la seguente destinazione urbanistica:	
Foglio 31 Particella 809 (superficie censuaria complessiva 4.170 mq) 35 mq - F1 (Zone per Servizi e Attrezzature) in forza alla deliberazione di Consiglio Comunale n.50 del 28/12/2016 di adesione al principio di "Consumo zero" - art.65 comma 2 della L.U.R. n.19/2002 e ss.mm.ii.	
Pagina 1 di 2	
COMUNE DI RENDE - comune_Rende - 0023196 - Uscita - 21/04/2023 - 10:50	
4.135 mq - B1 (Zona di Completamento)	
Nelle Zone Omogenee sopra indicate, l'edificazione può avvenire nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente Strumento Urbanistico (cfr. stralcio allegato). Il presente Certificato conserva validità per anni uno dalla data di rilascio, a meno che non siano intervenute modificazioni degli Strumenti Urbanistici.	
<i>N.B.: Le eventuali variazioni rispetto alle precedenti certificazioni sono da imputare alla modifica della cartografia catastale vettoriale conseguente all'attività di "Recupero delle mappe e congruenza topologica tra mappe contigue" avviata dall'Agenzia delle Entrate del 2017.</i>	
Si rilascia a richiesta di ING. CAPUTI MARIA GRAZIA per i soli usi consentiti dalla Legge	
Rende, li 21 APR 2023	
IL TECNICO REDATTORE Geom. Antonio Librandi	IL DIRIGENTE Ing. Francesco Azzato

Per maggiori dettagli si rimanda all' *Allegato 5 – Certificato di destinazione urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

2.4 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.

Inoltre, in base a quanto riportato nel decreto di fissazione udienza ex art.469 C.P.C. e di nomina del perito e del custode, l'esperto deve inoltre provvedere:

"[...] 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 [...]"

L'immobile pignorato è ubicato al piano terra di un edificio composto da 5 piani fuori terra, un piano sottotetto e un piano seminterrato. Detto edificio, composto da diversi appartamenti, magazzini, locali commerciali e autorimesse, è ubicato nel Comune di Rende (Cs) in via Giocchino Rossini.

L'immobile si trova in pieno centro cittadino, dista 8 Km circa dal centro di Cosenza ed è praticamente attaccato alla principale arteria di comunicazione stradale che unisce l'area urbana di Cosenza e Rende (Viale Francesco e Carolina Principe). Inoltre dista circa 1,5 km dall'uscita autostradale Cosenza Nord e dalla Strada Statale SS107, 4 km circa dalla Stazione dei treni di Vagliolise e 1,5 km dalla Stazione di Castiglione Cosentino.

La zona in cui è ubicato l'immobile è servita da urbanizzazioni primarie (rete idrica e fognaria, rete distribuzione metano, rete elettrica e telefonica) e secondarie (scuole, presidi medici, impianti sportivi, parchi urbani e chiese).

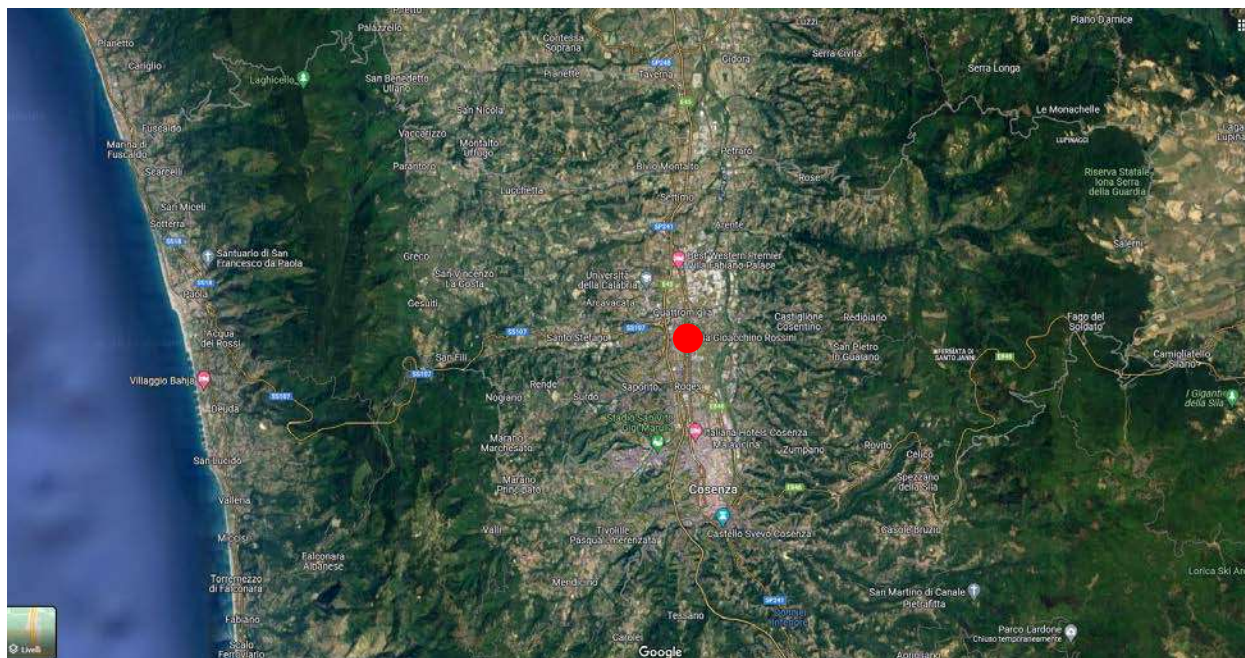


Figura 1: Individuazione planimetrica dell'immobile pignorato.

All'edificio, risalente al 2007, si accede sia direttamente dalla via Rossini sia dalla corte recintata del fabbricato con accesso da Via Giuseppe Verdi.

La corte comune del fabbricato con accesso da via Giuseppe Verdi è recintata e pavimentata. Detta corte è utilizzata come area parcheggio a servizio dell'immobile.

La corte antistante via Rossini presenta pavimentazione in pietra ed è priva di recinzioni.

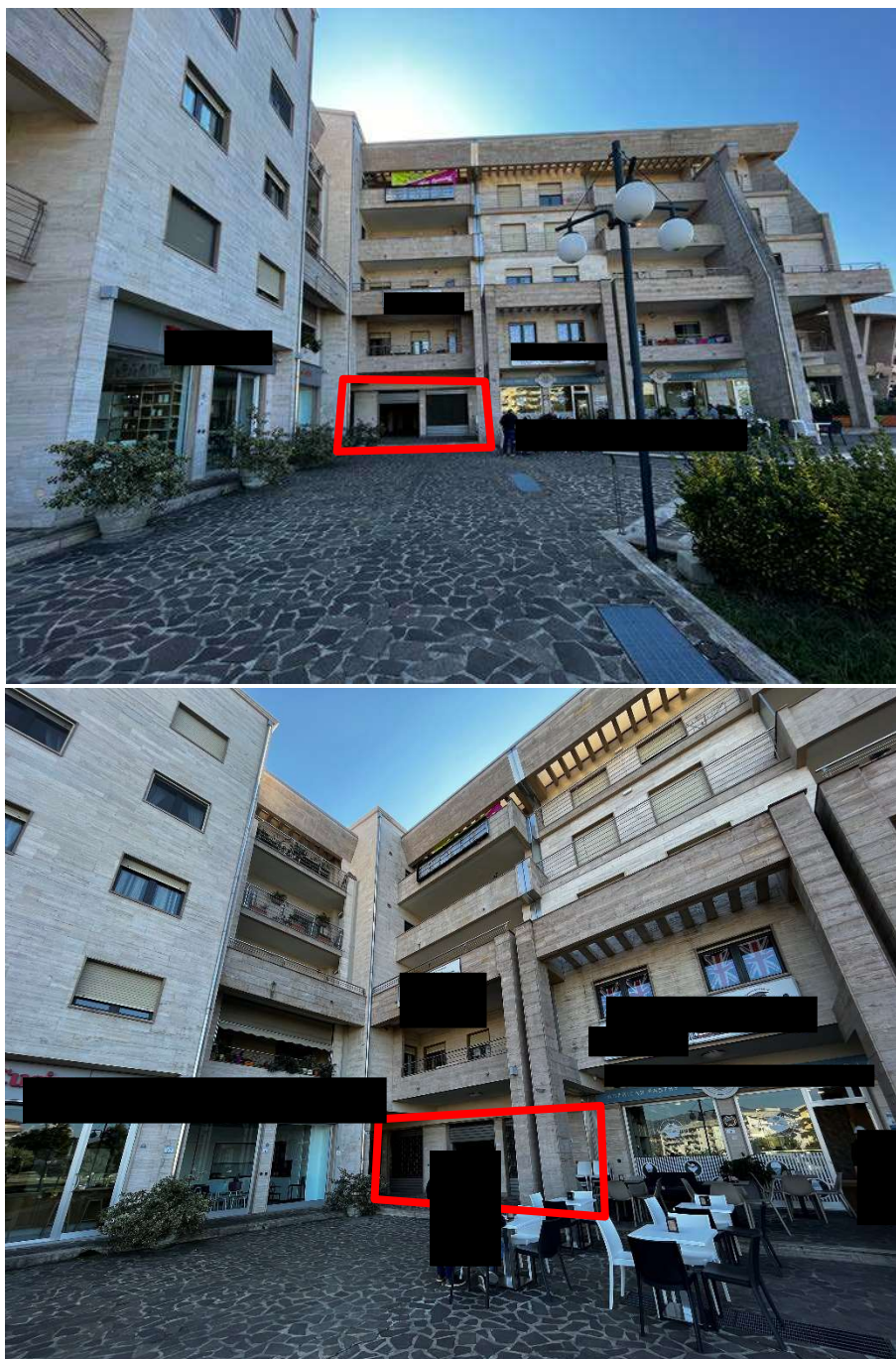


Figura 2: Individuazione immobile pignorato – lato via Rossini.

L'edificio, realizzato con struttura intelaiata (travi e pilastri) in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento e copertura in c.a., è rifinito esternamente con intonaci e rivestimenti in grès.

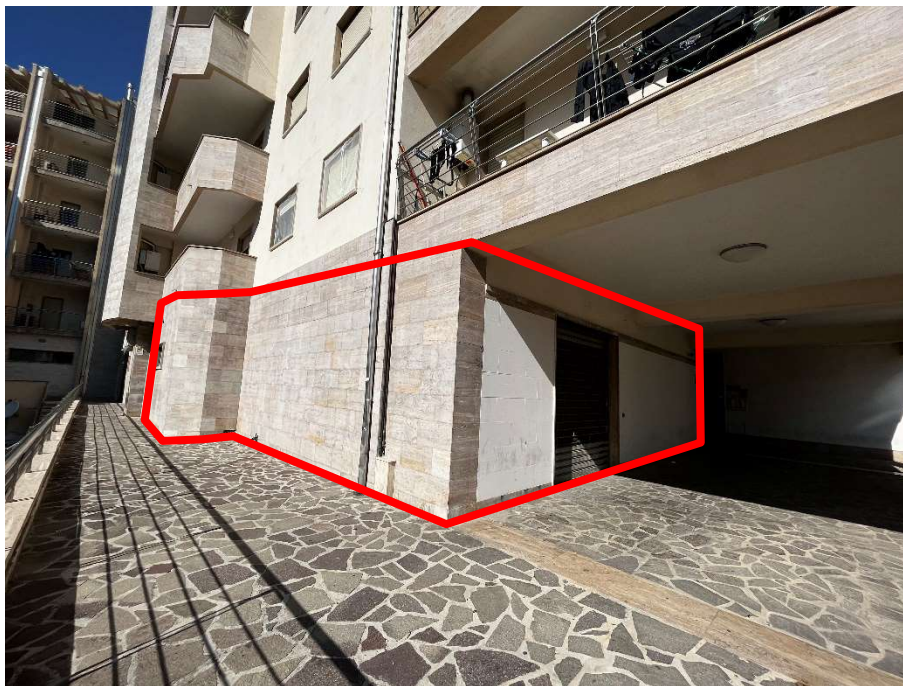


Figura 3: Individuazione immobile pignorato – lato interno del fabbricato.

2.4.1 Immobile pignorato distinto in catasto al foglio 31 particella 809 sub 58

L'immobile pignorato è ubicato al piano terra del fabbricato descritto nel paragrafo precedente.

È identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rende al foglio n.31 particella 809 sub 58 di categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), classe 2, zona cens. 2, consistenza 148 mq, superficie totale: 157 mq, rendita: euro 4.127,52, indirizzo: via Gioacchino Rossini Snc, piano T.

L'immobile in analisi confina a nord con il sub 174 e sui rimanenti lati con la corte comune del fabbricato individuata con il sub 105.

All'immobile pignorato si accede attraverso quattro ampie aperture dalla via Rossini passando attraverso la corte comune del fabbricato (sub 105). E' inoltre presente un'ulteriore apertura che consente l'accesso al negozio dal lato interno del fabbricato (cfr. figura 4).



Figura 4: Foto a sx: Accessi all'immobile pignorato da via Rossini; foto a dx: Accesso secondario dal lato interno del fabbricato.

Il negozio all'esterno è perfettamente rifinito con intonaci e rivestimenti in grés. Sono presenti le saracinesche esterne ma mancano gli infissi/vetrine in corrispondenza degli accessi al negozio.

All'interno il negozio risulta rifinito con pavimenti, intonaci e rivestimenti ad eccezione del gruppo bagni posto in corrispondenza dell'ingresso secondario all'immobile che risulta rifinito con il solo intonaco grezzo, è privo di rivestimenti, pavimenti e porte e presenta la sola predisposizione dei relativi impianti. Le porte interne sono presenti solo nel gruppo bagni posto di fronte agli accessi principali all'immobile (lato lungo dell'immobile).

All'interno dell'immobile sono presenti gli impianti elettrico, termico ed idrico che risultano però da completare. In alcuni punti sono visibili segni di distacco della muratura di tamponatura e/o lesioni:



L'immobile si presenta allo stato non utilizzato; l'assenza delle vetrine esterne determina inoltre la presenza di un elevato grado di sporcizia (*Allegato 8- Rilievo metrico e fotografico dell'abitazione pignorata*).

L'immobile presenta una superficie utile calpestabile di circa 145,80 mq, ovvero lorda di 170,90 mq circa.

		Ambiente	SUPERFICIE REALE	
			Superficie netta (mq)	Superficie lorda complessiva (mq)
Piano terra	Ambienti Coperti	Negozi	130,26	170,91
		Wc 1	2,62	
		Anti wc 1	2,44	
		Wc 2	2,57	
		Anti wc 2	2,44	
		wc rustico 1	3,03	
		wc rustico 2	2,39	
		TOTALE	145,75	

Tabella 1: Sintesi superfici magazzino commerciale.

L'immobile comprende, un ampio locale posto all'ingresso da cui si ha accesso diretto ai gruppi bagni posti, rispettivamente sul lato lungo e sul lato corto dell'immobile (cfr. figura 5 e *Allegato 8- Rilievo metrico e fotografico dei beni pignorati*).

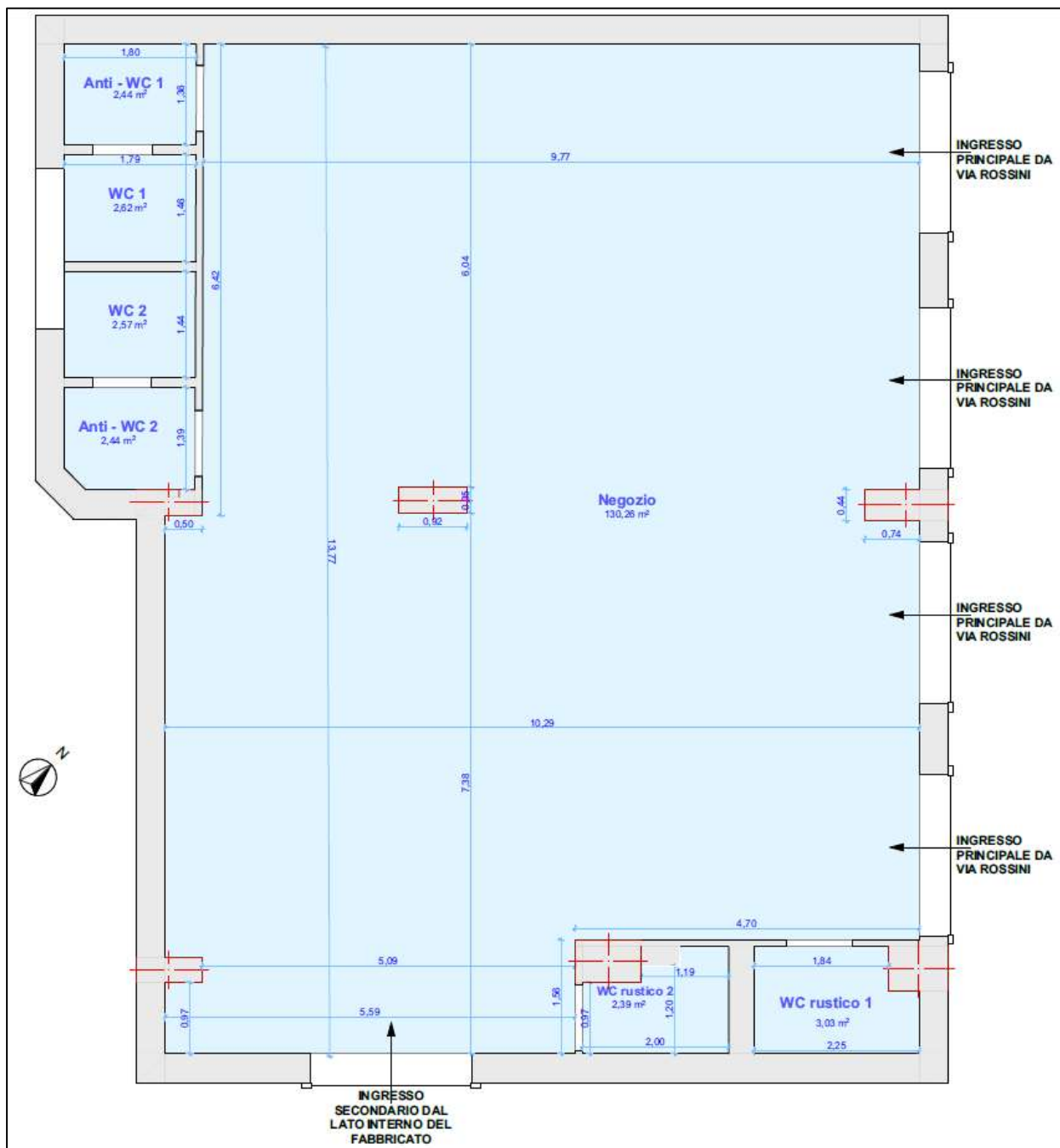


Figura 5: Rilievo metrico dell'immobile pignorato con indicazione delle superfici nette.

L'immobile è dotato di aperture (finestre e porte-finestre) sui lati nord est, nord ovest e sud est. Nel dettaglio l'ambiente principale ha 4 aperture sul lato nord est (prospiciente via Rossini) ed una sul lato sud est; il gruppo bagni posto sul lato lungo dell'immobile ha un'unica grande apertura sul lato nord ovest mentre il gruppo bagni posto sul lato corto del fabbricato è privo di aperture verso l'esterno.

Il negozio presenta un layout distributivo che può essere facilmente adattato a qualsiasi tipologia di attività commerciale.



Figura 6: Immobile pignorato viste interne

Tutti gli ambienti presentano pavimentazione in grés ad eccezione dei bagni posti nelle vicinanze dell'ingresso secondario che sono privi di pavimenti e rivestimenti. Anche i rivestimenti del gruppo bagni posto sul lato lungo dell'immobile sono in gres.

La finestra del bagno è in alluminio con vetrocamera e apertura a vasistas. Le porte del gruppo bagno posto sul lato lungo del negozio sono in legno. Le saracinesche esterne sono in ferro e sono prive di infissi. Il gruppo bagni posto sul lato corto del fabbricato è privo di porte.

Il locale commerciale è dotato di impianto di elettrico da completare, predisposizione impianto termico ed impianto idrico da completare

Ai fini IVA si precisa che, essendo il debitore esecutato/venditore **un soggetto privato**, l'operazione di trasferimento dell'immobile si considera fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo; in tale situazione l'acquirente dovrà pagare l'imposta di registro in misura proporzionale nonché le imposte catastale ed ipotecaria in misura fissa.

2.5 Quesito n. 5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

L'immobile pignorato è ubicato a Rende, alla via Gioacchino Rossini, piano terra numeri 10,11, 12 e 13; è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rende al foglio n.31 particella 809 sub 58 di categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), classe 2, zona cens. 2, consistenza 148 mq, superficie totale: 157 mq, rendita: euro 4.127,52, indirizzo: via Gioacchino Rossini Snc, piano T.

L'immobile in analisi confina a nord con il sub 174 e sui rimanenti lati con la corte comune del fabbricato individuata con il sub 105.

Tale descrizione catastale attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento; si segnala tuttavia che all'interno del pignoramento non sono riportati i confini catastali ed alcuni dei dati catastali (rendita, zona censuaria, consistenza). Non è inoltre riportato il numero civico dell'immobile; a tal proposito si evidenzia che anche nella visura catastale, così come nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, l'immobile viene indicato senza numero civico (SNC) (cfr immagini seguenti).

del diritto di piena proprietà vantato, da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (codice fiscale: [redacted]) residente in [redacted] alla Via [redacted] sul bene immobile appresso descritto:

> unità immobiliare sita nel Comune di Rende (CS), Località Tocci, Via Rossini, facente parte del fabbricato denominato "San Borromeo 1", e precisamente: locale magazzino commerciale al piano terra della superficie catastale di mq. 157, riportato al Catasto Fabbricati di detto comune al fgl. 31, p.IIIa 809, sub 58, cat. C/1;

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
 Comune H235 - RENDE (CS)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 31 Particella 809 Subalterno 58

agenzia entrate
 Direzione Provinciale di COSENZA
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione
 Registro generale n. 5865
 Registro particolare n. 4779
 Presentazione n. 18 del 03/03/2017

Pag. 2 - Fine

Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE	Consistenza	157 metri quadri
Indirizzo	VIA ROSSINI		N. civico -
Piano	T		

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/04/2023

Dati identificativi: Comune di RENDE (H235) (CS)
 Foglio 31 Particella 809 Subalterno 58

Particelle corrispondenti al catasto terreni
 Comune di RENDE (H235) (CS)
 Foglio 31 Particella 809

Classamento:
 Rendita: Euro 4.127,52
 Zona censuaria 2,
 Categoria C/1³⁾, Classe 2, Consistenza 148 m²
 Foglio 31 Particella 809 Subalterno 58

Indirizzo: VIA GIOACHINO ROSSINI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 157 m²

Figura 7: Descrizione del magazzino commerciale individuato in catasto al foglio 31 particella 809 sub 58 riportata nell'atto di pignoramento immobiliare (immagine in alto), nella relativa nota di trascrizione (immagine al centro) e nella visura catastale (immagine in basso).

Ciò detto, è possibile affermare che i dati indicati nel pignoramento, pur essendo in alcuni punti imprecisi, consentono l'individuazione del bene.

2.6 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.

Con riferimento all'immobile pignorato è stata acquisita, presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Cosenza, la seguente documentazione (*Allegato 4- Documentazione catastale*):

- Elaborato planimetrico fabbricato foglio 31 particella 809;
- Elenco subalterni fabbricato foglio 31 particella 809;
- Visura planimetrica foglio 31 particella 809 sub 58;
- Visura storica foglio 31 particella 809 sub 58;

Rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'agenzia delle entrate sono state rilevate lievi difformità consistenti in una diversa posizione dei tramezzi (cfr. figura 8).

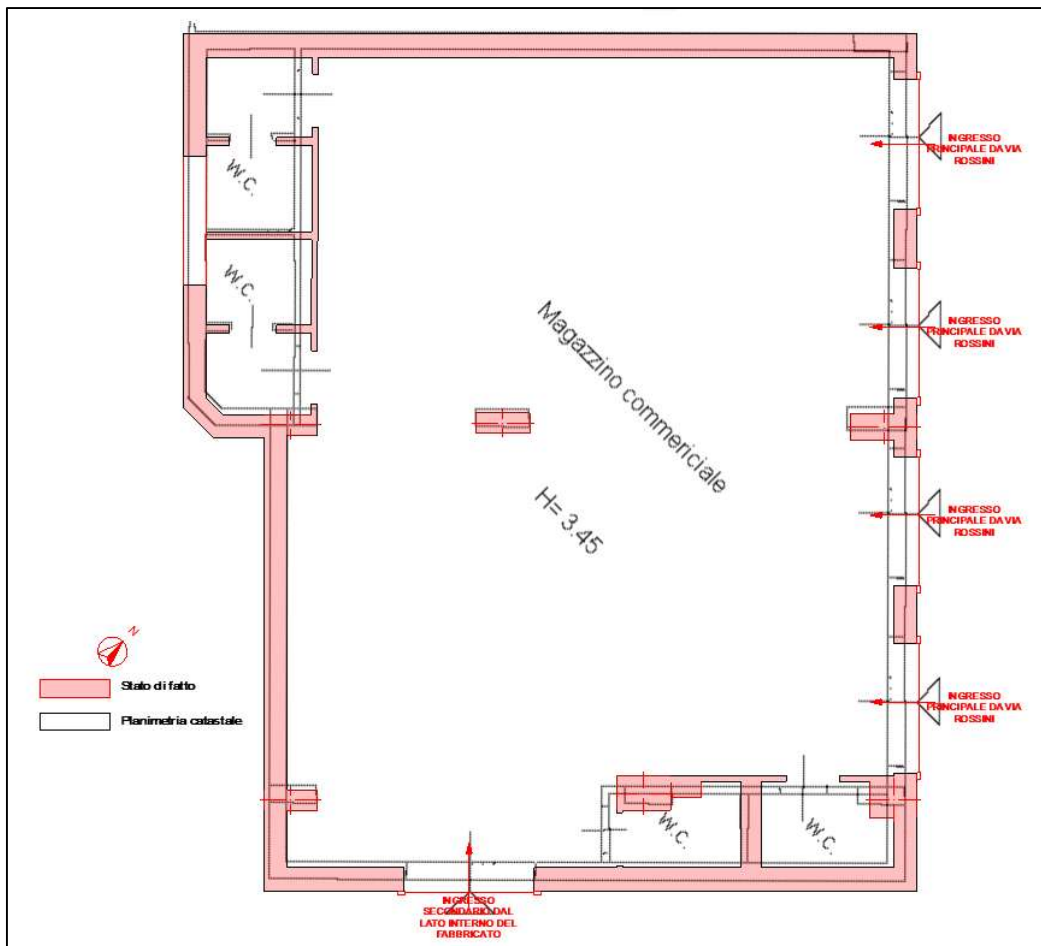


Figura 8: Sovrapposizione visura planimetrica catastale del locale commerciale pignorato (foglio 31 particella 809 sub 58) e rilievo effettuato in fase di sopralluogo

Le suddette difformità richiedono un aggiornamento della planimetria catastale per diversa distribuzione interna il cui compenso professionale è stimato in € 300,00 oltre IVA e cassa a cui vanno aggiunti € 50,00 per tributi catastali relativi alla pratica DOCFA da versare all'agenzia delle entrate.

<i>Compenso professionale per l'aggiornamento della situazione catastale (escluso IVA e cassa professionale).....</i>	<i>€ 300,00</i>
<i>Tributi catastali pratica DOCFA appartamento piano terra.....</i>	<i>€ 50,00</i>
<hr/> <i>TOTALE.....</i>	<hr/> <i>€ 350,00</i>

2.7 Quesito n. 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Dal **certificato di destinazione urbanistica**, rilasciato in data 22 aprile 2023 dal dirigente del settore Territorio e ambiente del Comune di Rende, a seguito di richiesta presentata in data **3 ottobre 2022** (*Allegato 5 – Certificato di destinazione urbanistica e relativa richiesta di rilascio*), si evince quanto segue:

CERTIFICA	
Che il terreno sito in agro di Rende (CS), distinto in Catasto Terreni come: Foglio 31 Particella 809 ha la seguente destinazione urbanistica:	
Foglio 31 Particella 809 (<i>superficie censuaria complessiva 4.170 mq</i>) 35 mq - F1 (Zone per Servizi e Attrezzature) in forza alla deliberazione di Consiglio Comunale n.50 del 28/12/2016 di adesione al principio di "Consumo zero" - art.65 comma 2 della L.U.R. n.19/2002 e ss.mm.ii.	
Pagina 1 di 2	
COMUNE DI RENDE - comune_Rende - 0023196 - Uscita - 21/04/2023 - 10:50	
4.135 mq - B1 (Zona di Completamento)	
Nelle Zone Omogenee sopra indicate, l'edificazione può avvenire nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente Strumento Urbanistico (<i>cf. stralcio allegato</i>).	
Il presente Certificato conserva validità per anni uno dalla data di rilascio, a meno che non siano intervenute modificazioni degli Strumenti Urbanistici.	
<i>N.B.: Le eventuali variazioni rispetto alle precedenti certificazioni sono da imputare alla modifica della cartografia catastale vettoriale conseguente all'attività di "Recupero delle mappe e congruenza topologica tra mappe contigue" avviata dall'Agenzia delle Entrate del 2017.</i>	
Si rilascia a richiesta di ING. CAPUTI MARIA GRAZIA per i soli usi consentiti dalla Legge.	
Rende, li 21 APR 2023	
IL TECNICO REDATTORE Geom. Antonio Librandi 	 IL DIRIGENTE Ing. Francesco Azzato 

Per maggiori dettagli si rimanda all' *Allegato 5 – Certificato di destinazione urbanistica e relativa richiesta di rilascio*

2.8 Quesito n. 8

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L 28 febbraio 1985, n. 47.

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso: la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

L'immobile pignorato è ubicato al piano terra di un edificio costituito da 5 piani fuori terra, un piano sottotetto e un piano seminterrato. Detto edificio, composto da diversi appartamenti, magazzini e autorimesse, è ubicato nel Comune di Rende (Cs) in via Gioacchino Rossini.

Per la realizzazione del sopradetto edificio risalente al 2007 (anno di ultimazione), sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi (*Allegato 6 – Documentazione urbanistica relativa all'immobile pignorato rilasciata dal Comune di Rende e relativa richiesta di rilascio*):

- **Permesso di Costruire n.155 del 29/06/2004 (progetto iniziale),**
- **Permesso di Costruire n.149 del 26 giugno 2006 (prima variante)**
- **Permesso di Costruire n.42 del 15 febbraio 2007 (seconda variante relativa al solo piano sottotetto)**

Per l'immobile in analisi è stata presentata, in data 1 marzo 2007, la **dichiarazione di agibilità** (*Allegato 6 – Documentazione urbanistica relativa all'immobile pignorato rilasciata dal Comune di Rende e relativa richiesta di rilascio*).

Rispetto agli elaborati grafici allegati agli ultimi due permessi a costruire in variante, **l'immobile pignorato è parzialmente conforme alle concessioni amministrative.** (*Allegato 6 – Documentazione urbanistica relativa all'immobile pignorato rilasciata dal Comune di Rende e relativa richiesta di rilascio*).

Nel dettaglio, per l'immobile pignorato, in fase di sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alle piante del progetto in variante n.1 di cui al Permesso di Costruire n.149 del 26 giugno 2006 (*Allegato 6 – Documentazione urbanistica relativa all'immobile pignorato rilasciata dal Comune di Rende e relativa richiesta di rilascio*) (crf. figura 9):

- sul lato corto dell'immobile è stato realizzato un secondo gruppo bagni non previsto in progetto;
- il gruppo bagni previsto sul lato lungo dell'immobile è stato realizzato con una distribuzione interna differente rispetto a quella prevista in progetto: nello specifico il progetto prevedeva un unico anti-wc ed un unico locale wc con unico accesso dal locale commerciale mentre allo stato attuale sono stati realizzati due locali wc e due anti-wc con due accessi sperati dal locale commerciale.

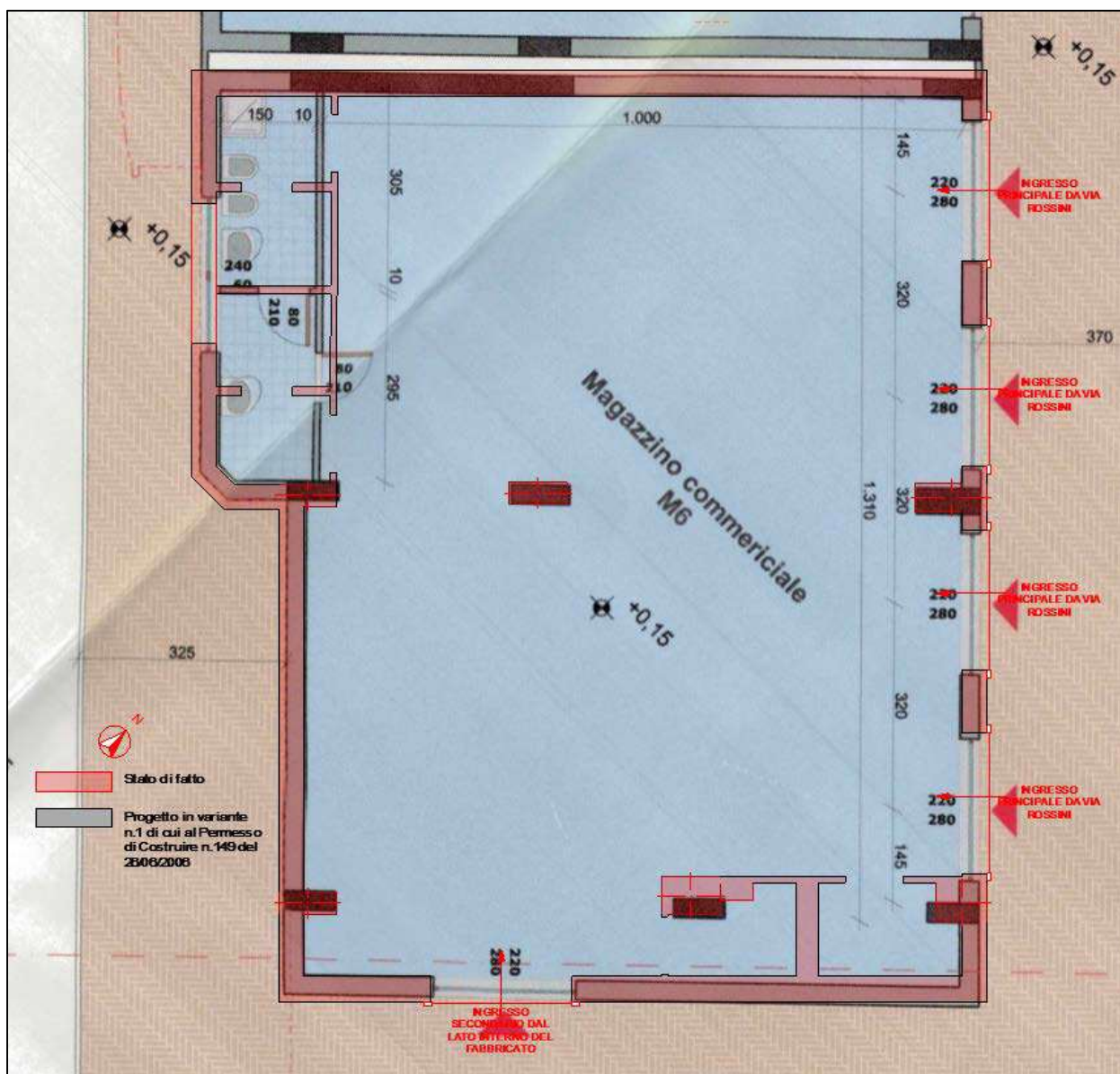


Figura 9: Pianta stato di fatto dell'immobile pignorato sovrapposta alla pianta del progetto in variante n.1 di cui al Permesso di Costruire n.149 del 26 giugno 2006.

Poiché non v'è traccia, presso gli archivi comunali, di ulteriori titoli abilitativi che giustifichino le difformità sopra rilevate, è da ritenersi che i lavori siano stati eseguiti in assenza di essi.

Al fine di sanare i suddetti abusi, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 e s.m.i. (*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità*) è necessario presentare allo sportello unico dell'edilizia del Comune di Rende, una **SCIA in sanatoria** e procedere al pagamento della sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro, oltre alle spese di istruttoria della pratica da corrispondere al Comune di Rende.

Alla presentazione della SCIA in sanatoria deve seguire la variazione catastale mediante presentazione di DOCFA, come descritto nel paragrafo 2.6.

In ultimo, visto che le variazioni nella distribuzione interna hanno comportato una modifica agli impianti, a conclusione della regolarizzazione dell'immobile è necessario procedere alla Segnalazione Certificata di Agibilità di cui all'articolo 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con contestuale pagamento delle spese per istruttoria della pratica da corrispondere al Comune di Rende a cui vanno aggiunti gli oneri da corrispondere al tecnico incaricato per le prestazioni professionali relative agli adempimenti appena descritti.

Relativamente alla Segnalazione Certificata di Agibilità, appare opportuno evidenziare che la stessa è subordinata alla presenza della **documentazione relativa alla sicurezza degli impianti** quali certificazioni di conformità e collaudo;

Ciò premesso, qualora gli impianti presenti non dovessero risultare a norma, occorre considerare il costo per la regolarizzazione degli stessi.

Allo stato non è possibile valutare la regolarità degli impianti in quanto sarebbero necessarie indagini impiantistiche approfondite non oggetto della presente perizia.

Ai costi di cui sopra occorre aggiungere quelli necessari per sanare le difformità catastali riportate nella risposta al quesito 6 (paragrafo 2.6) da realizzarsi mediante presentazione telematica di una "DOCFA" per diversa distribuzione degli spazi interni e per diversa forma del fabbricato (con contestuale pagamento di tributi catastali pari a € 50,00 da versare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del territorio).

In definitiva il costo **minimo** necessario per la regolarizzazione dell'immobile in analisi può essere sintetizzato come segue:

<i>Compenso professionale per la presentazione della SCIA in sanatoria</i>	<i>300,00 €</i>
<i>Compenso professionale per la presentazione della SCIA di agibilità</i>	<i>300,00 €</i>
<i>Compenso professionale per la redazione della pratica catastale</i>	<i>300,00 €</i>
<i>Contributo istruttoria SCIA in sanatoria da corrispondere al Comune di Rende.....</i>	<i>150,00 €</i>
<i>Contributo istruttoria SCIA agibilità da corrispondere al Comune di Rende</i>	<i>100,00 €</i>
<i>Tributi catastali pratica DOCFa da corrispondere all'Agenzia delle Entrate.....</i>	<i>50,00 €</i>

<i>COSTO MINIMO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA</i>	<i>1 200,00 €</i>
-------------------------------------------------------------------------	--------------------------

Si sottolinea nuovamente che alle spese sopra elencate vanno aggiunti:

- eventuale maggiore sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 37 comma del DPR 380/01;
- IVA e cassa relativi ai compensi professionali;
- eventuali costi di adeguamento degli impianti qualora gli stessi non dovessero risultare a norma;

2.9 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 estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

La perizia in oggetto è relativa ad un unico locale commerciale disposto su unico livello.

Trattandosi di un'unica unità immobiliare la stessa può essere venduta in un solo lotto.

Il locale commerciale sarebbe facilmente divisibile mediante la realizzazione di opere architettoniche ed impiantistiche. Poiché tali opere richiederebbero costi e tempi non compatibili con la procedura esecutiva di cui alla presente perizia, l'immobile pignorato è vendibile come unico lotto.

2.10 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.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, di proprietà del sig. ██████████, risulta pignorata per intero.

Come già affermato al punto precedente, è possibile procedere alla vendita **in unico lotto**.

2.11 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.

Inoltre, in base a quanto riportato nel decreto di fissazione udienza ex art.469 C.P.C. e di nomina del perito e del custode, l'esperto deve inoltre provvedere:

[...]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, [...]

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato, con riferimento al sig. XXXXXXXXXX, alcun contratto di locazione per l'immobile in analisi (cfr. *Allegato 9 - Richiesta ed esito notizie contratti di locazione*).

Nel corso del sopralluogo si è avuto modo di appurare che l'immobile non risulta utilizzato.

2.12 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.

Inoltre, in base a quanto riportato nel decreto di fissazione udienza ex art.469 C.P.C. e di nomina del perito e del custode,

“[...] 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. [...]”

Dall'analisi dei documenti presenti nel fascicolo digitale, non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e, pertanto, si è provveduto ad acquisirlo, presentando opportuna richiesta, al responsabile dell'Ufficio Stato Civile del Comune di Rende (CS) (*Allegato 3 - Certificati anagrafici e relative richieste di rilascio*).

Dal certificato di stato civile rilasciato dal responsabile dell'Ufficio Stato Civile del Comune di Rende il sig. ██████████ risulta di stato civile celibe (*Allegato 3 - Certificati anagrafici e relative richieste di rilascio*).

2.13 Quesito n. 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

L'immobile oggetto di perizia non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici.

Lo stesso è soggetto ai vincoli ed oneri condominiali come da regolamento condominiale che resteranno a carico dell'acquirente come dettagliato nella risposta al quesito n. 13 bis.

2.14 Quesito n. 13 bis

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

In base alle comunicazioni ricevute dall'amministratore di condominio, alla data del 24 aprile 2023, il sig. ██████████, risulta, con riferimento al magazzino commerciale di sua proprietà, moroso di 3.124,18 €.

La quota mensile condominiale è pari ad € 29,00 (cfr. immagine seguente e *Allegato 11 - Richiesta ed esito notizie situazione condominiale*).

Esecuzione immobiliare n.56/2017 informazioni condominiali

A: mariagrazia.caputi.emmegi@ingpec.eu

Buongiorno,

Di seguito i dati richiesti relativi all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

La quota mensile condominiale è pari ad € 29,00 e ad oggi il debito complessivo ammonta ad € 3.124,18.

Cordiali saluti

2.15 Quesito n. 14

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

2.15.1 Descrizione metodo di stima

Il metodo di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato dell'abitazione oggetto di pignoramento è quello “**sintetico comparativo**”. Il procedimento consiste nell'individuare il valore di un bene mediante paragone con altri beni che hanno le stesse caratteristiche, che sono ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe equiparabili, e dei quali beni sono noti i valori o i prezzi a mq di superficie commerciale, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Nella pratica si procede all'individuazione della **quotazione normalizzata del mq** di superficie dell'immobile “medio” presente nella zona in cui sono ubicati i beni oggetto di stima e la si utilizza come riferimento per la successiva determinazione del **valore al mq** degli immobili in analisi; scostamenti dal valore medio, in ogni caso, devono essere previsti in funzione di uno o più fattori, intrinseci e/o estrinseci, che caratterizzano il bene in esame.

Il valore di mercato del bene si ottiene pertanto moltiplicando il prezzo normale unitario opportunamente calcolato per la superficie commerciale.

Il calcolo della **superficie commerciale** delle unità immobiliari è stato eseguito secondo l'Allegato C - “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria” del D.P.R. 138/98 che prevede l'applicazione delle seguenti percentuali di calcolo:

- **per le unità immobiliari del gruppo “T”¹:**

- 100% relativamente alla superficie di vani principali e accessori diretti (per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali è computata nella misura del 50%).
- 50% della superficie dei locali accessori comunicanti a servizio indiretto di quelli principali;
- 25% della superficie dei locali accessori non comunicanti a servizio indiretto di quelli principali.
- 10% della superficie di balconi terrazzi e simili;
- 10% della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare (20% per gli immobili di categoria T1)
- 10% della superficie di balconi e terrazze comunicanti per la quota eccedente i 25 mq di superficie;

Nel calcolo delle superfici commerciali non sono comprese le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, così come stabilito dal DPR 138/98.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati (DPR 138/98).

Per l'individuazione dei prezzi di mercato nel Comune di Rende (Cs) si è fatto riferimento ai valori forniti dal Borsino Immobiliare OMI, che alla data di redazione della perizia risultano aggiornati al secondo semestre dell'anno 2022. In particolare, sono stati considerati i valori di vendita al metro quadrato degli immobili ricadenti nella zona B5 “Centrale/FASCIA VALLIVA DA ROGES A QUATTROMIGLIA”.

Nello specifico, l'OMI fornisce il seguente range aggiornato al secondo semestre 2022 per **immobili a destinazione commerciale** in stato conservativo “normale”:

¹ Nel gruppo T rientrano le unità immobiliari a destinazione terziaria:

T/1 - Negozi e locali assimilabili

T/2 - Magazzini, locali di deposito e laboratori artigianali

T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi

T/4 - Pensioni

T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico

T/6 - Stalle, scuderie e simili

T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

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: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	600	810	L	2,8	3,9	L
Negozi	NORMALE	1600	2950	U	10,6	19,9	L

Figura 10: Quotazioni OMI – Immobili a destinazione commerciale – Comune di Rende

A partire dall'intervallo di riferimento fornito dall'OMI si è individuato il valore unitario di riferimento per l'immobile in oggetto secondo quanto disposto dall'allegato al provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)."

Il punto 1 dell'allegato di cui sopra specifica la metodologia di calcolo per la determinazione del valore normale unitario degli immobili residenziali attraverso la seguente espressione:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove:

- Val OMI_{MIN} e Val OMI_{MAX} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e che sono stati riportati in precedenza;
- **K** rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K₁ (taglio superficie) e K₂ (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Con:

$$K_1 \text{ (taglio superficie)} = \begin{cases} 1 & \text{fino a 45 mq;} \\ 0,8 & \text{oltre 45 mq fino a 70 mq;} \end{cases}$$

0,5	oltre 70 mq fino a 120 mq;
0,3	oltre 120 mq fino a 150 mq;
0	oltre 150 mq;
K_2 (livello di piano) = 0	piano seminterrato;
0,2	piano terreno;
0,4	piano primo;
0,5	piano intermedio;
0,8	piano ultimo;
1	piano attico;

In definitiva, il coefficiente K mette in relazione i valori minimi e massimi forniti dall'OMI con caratteristiche proprie dell'immobile (superficie e livello di piano).

Il *Valore normale unitario* dell'immobile tipo è stato, poi, messo in relazione alle peculiari caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (tra cui orientamento, esposizione, affaccio, distribuzione interna, luminosità, finiture, vetustà, tipologia di impianti, ecc.) che possono portare ad un valore unitario superiore o inferiore a quello di partenza. Tale correzione avviene attraverso l'utilizzo dei “*coefficienti di differenziazione*” che esprimono lo scostamento del valore normale unitario, dell'edificio in analisi da quello “medio” indicato dai borsini.

Applicando tale fattore correttivo al *Valore normale unitario* si ottiene il *Valore unitario*:

$$\text{Valore unitario} = \text{Valore normale unitario} \times \text{coefficiente di differenziazione}$$

Moltiplicando il *Valore unitario* per la *Superficie commerciale* dell'immobile si ottiene il *Valore commerciale* dell'immobile:

$$\text{Valore commerciale} = \text{Valore unitario} \times \text{Superficie commerciale}$$

In definitiva il valore di vendita si ottiene procedendo, per come disposto dal Giudice, *all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute*” e sottraendo gli oneri tecnici necessari per sanare le eventuali difformità riscontrate.

$$\text{Valore di vendita} = 85\% \text{ Valore commerciale} - \text{oneri tecnici}$$

Nel paragrafo seguente vengono riportati i risultati di calcolo secondo il metodo appena descritto.

2.15.2 Immobile pignorato distinto in catasto al foglio 31 particella 809 sub 58

Dalle risultanze delle misurazioni dei vani principali e accessori dei relativi muri divisorii e perimetrali è risultata, per l'immobile in analisi, una superficie lorda di circa 170,90 mq ed una superficie netta interna di circa a 145,75 mq;

Nella tabella seguente vengono sintetizzate le superfici di riferimento per il calcolo della superficie commerciale ai sensi del DPR 138/98:

		Ambiente	SUPERFICIE REALE		SUPERFICIE COMMERCIALE (DPR 138/1998)						
			Superficie netta (mq)	Superficie lorda complessiva (mq)	A1	A2	B	C	D	E	F
					Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria.	Vani (o locali) accessori a diretto servizio di principali.	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uiu trattata.	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata.
					1,00	0,50	0,50	0,25	0,10	0,10	0,20
Piano terra	Ambienti Coperti	Negozi	130,26	170,91	170,91						
		Wc 1	2,62								
		Anti wc 1	2,44								
		Wc 2	2,57								
		Anti wc 2	2,44								
		wc rustico 1	3,03								
		wc rustico 2	2,39								
		TOTALE	145,75								
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					171						

Tabella 2: Superfici reali e superfici commerciali del locale commerciale distinto in catasto al foglio 31 particella 809 sub 58.

In definitiva la superficie commerciale arrotondata alla cifra decimale più vicina è pari a:

$$S_{com} \text{ Appartamento} = 171 \text{ m}^2$$

Tale superficie è diversa da quella riportata in visura (157 mq).

Per l'individuazione dei prezzi di mercato si è fatto riferimento ai valori forniti dal Borsino Immobiliare OMI relativi a **immobili a destinazione commerciale** (in accordo con la categoria catastale dell'immobile) in stato conservativo "normale" per le quali viene fornito il seguente range di variazione aggiornato al secondo semestre 2022 (crf. Figura 14):

Valore minimo: 1.600,00 €/mq

Valore massimo: 2.950,00 €/mq

Il valore unitario di riferimento, calcolato come descritto all'interno del paragrafo 2.15.1, è pari a:

$$\text{Valore normale unitario} = 1.6000,00 \text{ €/mq} + (2.950,00 \text{ €/mq} - 1.600,00 \text{ €/mq}) \times 0,15 = 1.802,50 \text{ €/mq}$$

essendo $K1=0,00$ $K2=0,20$ e $K=0,15$

Il *coefficiente di differenziazione* è stato calcolato mediante l'utilizzo del software ACTASTIME e risulta pari a **1,163206** (crf tabella 3); tale valore rappresenta una correzione pari al 16,32 % sul Valore normale unitario.



Esecuzione immobiliare 56-2017 - [REDACTED]			
IMMOBILE Negoziato sito in Via Gioacchino Rossini - 87036 Rende - Cosenza			
Proprietà [REDACTED]			
Destinazione	Foglio 31	Particella 809	Sub. 58 Cat. C/1
COEFFICIENTI CORRETTIVI			
			
			Prezzi marginali EUR
Piano con ascensore		PCA	X
Piano senza ascensore		PSA	X
Orientamento		ORI	X
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050 X 15.411
Affaccio	Su strada molto ampia: 1,05	AFF	1,050 X 15.411
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050 X 15.411
Balconi		BAL	X
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000 X 0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000 X 0
Vetustà	16 anni dal 2007	VET	0,890 X -33.905
Finitura	Mediocre: 0,85	FIN	0,850 X -46.234
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000 X 0
Riscaldamento		RIS	X
Efficienza energetica		EFF	X
Localizzazione		LOC	X
Stabile		STA	X
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100 X 30.823
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000 X 0
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000 X 0
Zona	Migliore della media della zona: 1,05	ZON	1,050 X 15.411
Produttività	1,15	PROD	1,150 X 46.234
Altro		ALT	=
		Coefficiente correttivo	1,163206
			50.305

Tabella 3: Calcolo coefficiente di differenziazione per il locale commerciale distinto in catasto al foglio 31 particella 809 sub 58 (software ACTASTIME).

Applicando il suddetto coefficiente al Valore normale unitario si ottiene il Valore unitario:

$$\text{Valore unitario} = \text{Valore normale unitario} \times \text{coefficiente di differenziazione} = 1.802,50 \text{ €/mq} \times 1,163206 = 2.096,68 \text{ €/mq}$$

A riprova della correttezza di tale valore, si riportano le quotazioni di “Borsinoimmobiliare.it” che tengono conto della zona di ubicazione all’interno del Comune di Rende, della destinazione d’uso (abitazione, ufficio, box, ecc.) e della relativa tipologia (per esempio stabili di prima, seconda e media fascia nel caso di abitazioni).

Per i negozi viene fornito il seguente range (aggiornato ad aprile 2023) (crf. Figura 15):

Minimo: 1.552,00 €/mq Medio: 2.074,00 €/mq Massimo: 2.597,00 €/mq

Il *Valore unitario ottenuto* (2.096,68 €/mq) è perfettamente paragonabile con il valore medio indicato per il caso di specie da Borsinoimmobiliare.it (2.074,00 €/mq).

Quotazioni Immobiliari di Zona

Tipologia	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Uffici	Euro 1.241	Euro 1.608	Euro 1.974
Negozi	Euro 1.552	Euro 2.074	Euro 2.597

Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona?
Collabora con noi
INFORMAZIONI

Servizi Immobiliari
Valutazioni Certificate
A partire da 110 €
PROCEDI

Figura 11: Quotazioni di Borsinoimmobiliare.it.

Moltiplicando il *Valore unitario* per la *Superficie commerciale* dell'immobile si ottiene il *Valore commerciale* dell'immobile:

$$\begin{aligned} \text{Valore commerciale} &= \text{Valore unitario} \times \text{Superficie commerciale} = \\ &= 2.096,68 \text{ €/mq} \times 171 \text{ mq} = 358.532,08 \text{ €} \end{aligned}$$

Procedendo, per come disposto dal Giudice, “*all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute*”, si ottiene:

$$\underline{\underline{\text{Valore commerciale (rid.15\%) = 304.752,27 €}}}$$

Il valore a base d'asta dell'immobile è ricavato sottraendo ancora gli oneri tecnici per sanare le difformità catastali e quelle edilizie che, come riportato nella risposta al quesito 8, risultano pari a € 1.200,00.

Pertanto, in definitiva si ha che:

Il valore di vendita è di 303.552,27 € approssimabile a 303.500,00 €

Si rimanda all'allegato *Allegato10: Schede software ACTASTIME* per il dettaglio delle schede prodotte dal software *ACTASTIME* utilizzato per il calcolo.

2.16 Quesito n. 15

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

Inoltre, in base a quanto riportato nel decreto di fissazione udienza ex art.469 C.P.C. e di nomina del perito e del custode, l'esperto deve inoltre provvedere:

"[...] 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. [...]"

Si veda l'*Allegato 12 – Foglio riassuntivo*.

3 Conclusioni

La sottoscritta CTU chiude la presente relazione, composta da n. 46 pagine e n. 12 allegati, provvedendo ad inviarla alle Parti e ricordando loro che, a partire dal deposito dell'elaborato peritale:

- il debitore ha tempo fino a giorni 20 prima della data dell'udienza per eventuali osservazioni;
- il creditore ha tempo fino a giorni 10 prima dell'udienza per le proprie osservazioni, eventualmente anche in replica al debitore;

La sottoscritta CTU rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

4 Elenco degli allegati

1. ALLEGATO 1: Nomina CTU e Verbale di accettazione incarico peritale d'estimo
2. ALLEGATO 2: Verbale di sopralluogo
3. ALLEGATO 3: Certificati anagrafici e relative richieste di rilascio
4. ALLEGATO 4: Documentazione Catastale
5. ALLEGATO 5: Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio
6. ALLEGATO 6: Documentazione urbanistica relativa all'immobile pignorato rilasciata dal Comune di Rende e relativa richiesta di rilascio
7. ALLEGATO 7: Ispezioni ipotecarie
8. ALLEGATO 8: Rilievo metrico e fotografico dell'abitazione pignorata
9. ALLEGATO 9: Richiesta ed esito notizie contratti di locazione
10. ALLEGATO 10: Schede software ACTASTIME
11. ALLEGATO 11: Richiesta ed esito notizie situazione condominiale
12. ALLEGATO 12: Foglio riassuntivo

Zumpano (CS), 27 aprile 2023

In fede
CTU - Ing. Mariagrazia Caputi