

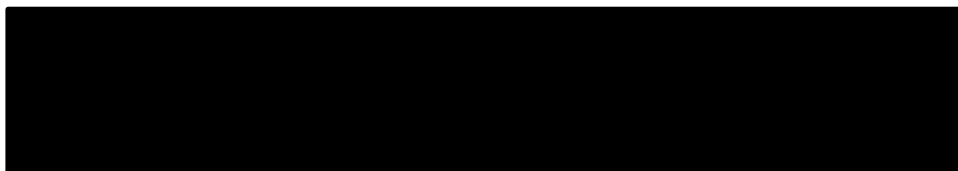


ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 110/2023
del Registro Generale Esecuzioni
Promossa da



ELABORATO

RELAZIONE DI STIMA ANONIMA

Giudice dell'esecuzione
Dott. Giuseppe Sicilia

Esperto Estimatore
Ing. Claudia Allevato

CASALI DEL MANCO, lì 07.08.2024





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

RELAZIONE DI STIMA ANONIMA

Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione DOTT. Giuseppe Sicilia

1. PREMESSA

Con provvedimento del 11 Marzo 2024 l'Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia nominava me sottoscritta Ing. Claudia Allevato, con studio in Casali del Manco (CS) alla Via Oscar Cavaliere n.4, loc. Spezzano Piccolo, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 6036, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva promossa da [REDACTED], recante n. 110/2023 del Registro Esecuzioni Immobiliari invitandomi a depositare telematicamente il giuramento entro 10 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento di nomina.

Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia conferiva alla sottoscritta il mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

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:

- 1) *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:

- 2) *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:

- 3) *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;*
- 4) *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:

- 5) *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.*





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

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 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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del*





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

- procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
 - 6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
 - 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
 - 8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
 - 9) *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

- 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*
- 12)
- 13) *registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 14) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 15) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 16) *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.*
- 17) *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:





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

- *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*

Infine Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia mi concesse termine **fino 30 giorni prima dell'udienza** - fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.- **per il deposito dell'elaborato peritale mediante PCT, e l'invio di una copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore**, anche se non costituito, (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore), specificando che a partire dal deposito dell'elaborato peritale:

- il debitore avrà tempo fino a giorni 20 prima della data dell'udienza per eventuali osservazioni;
- i creditori avranno tempo fino a giorni 10 prima dell'udienza per le proprie osservazioni eventualmente anche in replica al debitore;
- e al perito è concesso termine fino a giorni 5 prima dell'udienza per precisazioni e repliche alle osservazioni svolte al proprio elaborato peritale.

La scrivente, in data 20 Marzo 2024, depositava mediante PCT il giuramento (crf. All.1) per accettazione dell'incarico conferitomi dal giudice dell'esecuzione.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Con comunicazione a mezzo pec del 26/03/2024 si informava la [REDACTED]

[REDACTED] -
soggetto pignorato - nonché il sig. [REDACTED] in qualità di Liquidatore della società, l'inizio delle operazioni peritali (cfr.All.2);

Come riportato verbali allegati alla presente relazione di stima (cfr.All.2), le operazioni di sopralluogo ebbero inizio giorno 28 Marzo 2024 sugli immobili siti in Figline loc. Piano Lago (CS), ed in tale data erano presenti:





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

- Avv. Domenico Chiappetta in qualità di custode nominato dall'ill.mo giudice con provvedimento del 11 Marzo 2024;
- ██████████ in qualità di legale rappresentante di ██████████ ██████████, attuale locatario degli immobili pignorati il quale ha consentito l'accesso agli immobili.

Considerate le dimensioni significative degli immobili mi limitai ad un rilievo fotografico dei luoghi (cfr.All.3) riservandomi di ritornare – se fosse stato necessario – successivamente all'acquisizione della documentazione catastale e urbanistica degli immobili.

Il sopralluogo terminò alle ore 16:45, ed in accordo con l'Avv. D. Chiappetta, rinviammo ad una successiva giornata le operazioni di sopralluogo sull'immobile sito in Rende (CS).

Con successiva comunicazione a mezzo pec del 04/04/2024 (cfr. All.2) si informava la società ██████████ – soggetto pignorato - nonché il sig. ██████████ in qualità di Liquidatore della società, del proseguo delle operazioni peritali sull'immobile di Rende.

In pari data, accompagnata dall'Avv. Domenico Chiappetta – custode – la scrivente ha proceduto al sopralluogo sull'immobile di Rende e come trascritto nei verbali di sopralluogo (cfr.All.2), era presente solo la Sig.ra ██████████ in qualità impiegata dell'attività denominata ██████████ attività che viene svolta nell'immobile de quo dalla società Stile Pulito SRL, attuale locataria.

Anche in questo caso la scrivente CTU si è limitata ad un rilievo fotografico (cfr.All.3) riservandomi di ritornare sui luoghi – se fosse stato necessario – successivamente all'acquisizione della documentazione catastale e urbanistica degli immobili.

Contestualmente la scrivente reperiva attraverso il sistema di consultazione informatico Sister dell'Agenzia delle Entrate i seguenti documenti catastali inerenti i fabbricati oggetto di pignoramento: visura catastali storiche, mappa catastale, elaborato planimetrico, e planimetria catastale (cfr. All.4). Successivamente è stata effettuata anche ispezione ipotecaria (cfr. All.4) rilevando per il periodo antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

Nei giorni a seguire, ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatogli, la sottoscritta richiedeva a mezzo pec il rilascio della situazione urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento presso i competenti uffici del comune di Figline Vegliaturo (prot.1455/2024) e del comune di Rende (prot.n. 23480/2024) (cfr. All.5).





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

In data 28/05/2024 mi recai presso il Comune di Figline Vegliaturo per visionare il fascicolo inerente gli immobili siti in loc. Piano Lago estraendo copia dei documenti utili all'identificazione dell'immobile e alla conformità urbanistica.

In data 11/06/2024 mi recai presso il Comune di Rende per visionare il fascicolo inerente l'immobile sito in Rende segnalando i documenti utili all'identificazione dell'immobile e alla conformità urbanistica; successivamente il Responsabile del Servizio del Comune di Rende – Dott.ssa Floria Vercillo - mi inviò a mezzo pec con nota prot. 38101 del 25/06/2024 la documentazione da me evidenziata rilasciandomene copia conforme (cfr. All.5).

Contestualmente la scrivente estraeva dal sistema telematico “WebGis- Geoportale” - dei rispettivi Comuni - gli stralci aerofotogrammetrici, catastali e di zonizzazione del P.R.G. identificando i vincoli presenti (urbanistici, ambientali, paesaggistici ecce cc), la destinazione urbanistica e le normative vigenti, per gli immobili de quo (cfr. All.5).

3. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI DI CUI ALL'ART. 567, C.2 DEL C.P.C

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), controllando in particolare se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria RR.II sulle iscrizioni gravanti sul bene pignorato, o abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Il creditore procedente nell'istanza di vendita ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ed in particolare si specifica quanto segue:

- 1) La certificazione notarile risale sino agli atti di acquisto degli immobili che sono stati trascritti alla conservatoria dei beni immobiliari oltre venti anni prima della trascrizione del pignoramento - quest'ultimo trascritto in data 01 Agosto 2023 ai numeri 24979 registro generale e 19246 registro particolare - e più precisamente:





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

Bene	Tipo di atto e trascrizione
Terreno in Figline Vegliaturo P.lla Frazionata 253/b (def. 256) e 26/b (def. 26/b) – Attuale complesso immobiliare P.lla 256	Atto di compravendita per Notar Armando Pantano stipulato in data 16/03/1987 trascritto presso la Conservatoria RR.II di Cosenza il 03/04/1987 ai nn. 7064 registro generale e 151146 del Registro particolare.
Complesso immobiliare ubicato nel comune di Figline Vegliaturo p.lla 522 e 524 – Attuale 522 e 524	Atto di compravendita per Notar Eleonora d'Aqui di Fuscaldo stipulato in data 08/03/1993 trascritto presso la Conservatoria RR.II di Cosenza il 07/04/1993 ai nn. 8232 registro generale e 7149 del Registro particolare.
Immobile ubicato nel Comune di Rende Foglio 51 p.lla 492 sub 63 - Attuale sub 130	Atto di compravendita per Notar Armando Pantano stipulato in data 20/05/1988 trascritto presso la Conservatoria RR.II di Cosenza il 21/05/1988 ai nn. 11952 registro generale e 176893 del Registro particolare.

2) Il creditore procedente ha depositato esclusivamente l'Elaborato Planimetrico relativamente ai beni pignorati ed in particolare l'estratto di mappa riferito al foglio 4 p.lle 256, 522, 524 del comune di Figline Vegliaturo e al foglio 51 p.lla 492 del Comune di Rende.

Non è presente né l'estratto catastale storico né quello attuale (visure storiche/attuali) ma nella certificazione notarile è stata effettuata una descrizione dettagliata dei dati catastali degli immobili pignorati secondo le risultanze catastali dei registri vigenti al periodo di redazione della certificazione. A tal proposito la scrivente vuole segnalare che esclusivamente per l'immobile sito in Rende i dati catastali attuali differiscono da quelli indicati nella certificazione notarile sostitutiva per l'indicazione del sub che, dalle visure aggiornate, risulta variato da sub.63 a sub. 130 giusta variazione della destinazione d'uso del 28/12/2023 Pratica n. CS0192229; si rimanda ai documenti catastali aggiornati (crf. All.4).

3) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile in quanto l'esecutato è un soggetto giuridico per il quale non necessita l'acquisizione del suddetto certificato.





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

Per completezza la scrivente vuole segnalare che nella documentazione presente agli atti, ed in particolare nell'iscrizione al ruolo del pignoramento, il creditore procedente ha depositato i certificati delle iscrizioni e trascrizioni gravanti su ciascuno dei beni pignorati e in particolare:

- 1) i certificati delle iscrizioni riferiti al periodo che va dal 15/09/1999 al 15/09/2020, richiesti in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario ovvero la [REDACTED]
- 2) le certificazioni delle trascrizioni che però non risalgono sino agli atti di acquisto degli immobili oggetto di pignoramento in quanto trascritti presso la conservatoria oltre venti anni prima della trascrizione del pignoramento come segnalato già al punto precedente.

Tutto quanto ciò premesso la scrivente CTU ritiene che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. versata in atti – e nello specifico nell'istanza di vendita - è completa e garantisce l'identificazione chiara degli immobili oggetto di pignoramento.

Infine, al fine di mettere a disposizione dell'Ill.mo Giudicante la documentazione di cui all'art. 567 c. 2 del c.p.c., la scrivente CTU – come già accennato al precedente capitolo - ha reperito tutta la documenta catastale aggiornata (visure, planimetrie, elaborati planimetrici) nonché l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, rivelabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, nei 20 anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento (crf. All.4).

4. RISPOSTE AI QUESITI

Q.1 L'incarico conferitomi riguarda la stima dei seguenti immobili ubicati nel Comune di Figline Vegliaturo e nel Comune di Rende identificati:

- a) Nel Comune di Rende: Fabbricato ubicato in via Sandro Pertini n. 2 Edificio F3 Scala 9 Interno A Piano T identificato al catasto fabbricati al foglio di mappa n°51 p.lla n°492 sub. 130, cat.C1^a) (Negozio), Classe 2, Consistenza 53 mq, Superficie 57 mq.
- b) Nel Comune di Figline Vegliaturo: Fabbricati ubicati alla c/da Area industriale Piano Lago ed individuati catastalmente al catasto fabbricati:
 - a. Foglio n.4 p.lla 519 (C.T 522), cat.D/8^a), piano T;
 - b. Foglio n.4 p.lla 518 (C.T 522), cat.D/8^a), piano T-1;
 - c. Foglio n.4 p.lla 256, (C.T 256),cat.D/7^a), piano T-1;

e al catasto terreni:





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

- d. Foglio n.4 p.lla 256, ENTE URBANO Superficie: 4.820 m2
- e. Foglio n.4 p.lla 522, CAST FRUTTO di classe U, Superficie: 2.510 m2
- f. Foglio n.4 p.lla 524, ASC CESPUG di classe U, Superficie: 76 m2

I dati catastali e le relative planimetrie (cfr. All.4), consentono di individuare con esattezza gli immobili oggetto di pignoramento.

I confini catastali sono ben identificati nell'Elaborato planimetrico reperito dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate mediante sistema telematico SISTER (cfr. All.4).

Descrizione degli immobili

L'immobile oggetto di stima sito nel Comune di Rende risulta ubicato in una zona centrale residenziale commerciale ben sviluppata che rappresenta un po' il baricentro della Località Commenda infatti esso si trova in adiacenza del Centro Commerciale Metropolis di Rende. Da un punto di vista viario facilmente accessibile tramite la strada SS n° 19 delle Calabrie e la Strada SS 107 Paola-Crotone i cui accessi risultano a poche centinaia di metri. L'immobile oggetto di stima risulta fa parte di un complesso residenziale commerciale costituito da diversi corpi di fabbrica opportunamente giuntati tra di loro che si sviluppano su cinque piani di cui il piano terra risulta destinato esclusivamente ad attività commerciale, inoltre risulta dotato di una corte interna opportunamente pavimentata. In particolare l'immobile in oggetto è destinato a locale commerciale ed è ubicato al piano terra ad un'estremità di uno degli edifici esso infatti risulta avere tre dei quattro lati liberi confinante per tre lati con corte comune ed il quarto lato con il vano scala condominiale. L'accesso al locale può avvenire dall'esterno sui lati confinanti con due strade comunali o dall'interno della corte condominiale.

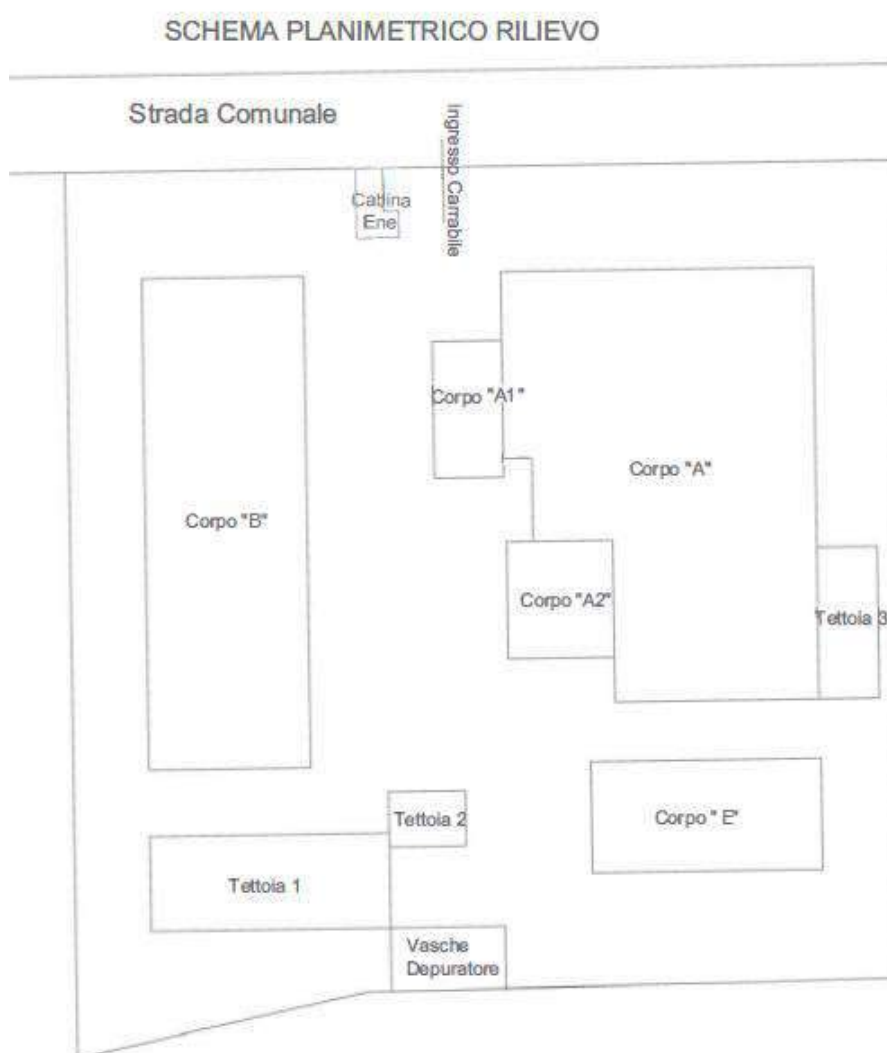
Gli immobili oggetto di stima ubicati nel Comune di Figline Vegliaturo fanno parte di un opificio destinato al macello e alla lavorazione delle carni suine e bovine in particolare l'intero opificio risulta ubicato all'interno di un lotto di terreno sito nella zona industriale del Comune di Figline Vegliaturo. L'intero complesso industriale è formato: da 5 corpi di fabbrica, da tre tettoie e da un'ampia corte esclusiva destinata a parcheggi e spazi per l'accesso degli automezzi, il tutto dislocato all'interno di un lotto di terreno opportunamente recintato e confinante su un lato con una strada comunale, su un lato con un lotto di terreno destinato a verde e su gli altri due con altri lotti della zona industriale. In termini di funzionamento dell'intero opificio gran parte delle attività vengono svolte in uno dei cinque corpi di fabbrica rispetto al quale sono stati realizzati,





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

in aderenza a tre lati differenti dello stesso, due dei restanti quattro corpi di fabbrica ed una delle tre tettoie in acciaio. Mentre, i restanti altri due corpi di fabbrica e le due rimanenti tettoie risultano staccate tra di loro. Per meglio descrivere in dettaglio ed individuare i diversi corpi di fabbrica (sia per questo paragrafo che per l'intera Perizia) è stata attribuita rispetto all'allegata planimetria generale la seguente identificazione per i corpi di fabbrica corpo "A", "A1", "A2", "B", "E" Tettoie 1, 2 e 3.



Il Corpo "A" da un punto di vista strutturale risulta formato da due strutture prefabbricate in c.a.p. opportunamente giuntate: una struttura si sviluppa su un unico piano (piano terra) mentre l'altra struttura, di dimensioni superficiali minori, si sviluppa su due livelli (piano terra e primo). Le due strutture sono collegate internamente tra di loro e suddivise in diversi locali in particolare il piano terra è destinato alla lavorazione delle carni (a partire dai locali per il macello dei suini e





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

dei bovini, lavorazioni delle carni, celle frigorifere, servizi per il personale, ufficio veterinario, sale di asciugatura e stagionatura, sala confezionamento sottovuoto, sala compressori, sala e ufficio spedizioni), il piano primo è destinato all'alloggio per il custode, agli uffici amministrativi e alla sala riunione. Il secondo livello è accessibile dall'interno mediante una scala a chiocciola e dall'esterno da una scala prefabbricata di sicurezza. (cfr.All.5 Documentazione urbanistica - Elaborati grafici Corpo "A")

Il Corpo "A1" è costituito da una struttura portante in c.a. e si sviluppa su due livelli piano terra e primo ed è realizzato in aderenza al Corpo "A" con il quale è giuntato da un punto di vista strutturale ma comunque collegato allo stesso per entrambi i piani. Il piano terra è destinato in parte ad Uffici e in parte a celle frigorifere per il deposito, mentre al piano primo sono presenti quattro locali destinati alla stagionatura dei salumi, i due piani sono collegati mediante un montacarichi, oltre che dalle scale interne a chiocciola ovvero dalla scala esterna del Corpo "A". (cfr. All.5 Documentazione urbanistica - Elaborati grafici Corpi "A1 e A2")

Il Corpo "A2" è formato da una struttura in acciaio che si sviluppa su un unico piano chiusa su tre lati con dei pannelli isowall mentre il quarto lato risulta in aderenza al Corpo "A" con il quale risulta opportunamente giuntato da un punto di vista strutturale ma comunque collegato allo stesso. In particolare il piano terra è destinato in parte alla lavorazione delle carni ed in parte alla conservazione dei prodotti quali celle frigorifere. E' accessibile dall'esterno mediante delle porte o dall'interno dal Corpo "A". (cfr. All.5 Documentazione urbanistica - Elaborati grafici Corpi "A1 e A2"). Il corpo A2 è stato oggetto di successivi lavori di ristrutturazione ed ampliamento autorizzati con concessione edilizia n.1/2004 e successiva DIA N. 281/2005 in variante che prevedevano la rimozione della vecchia copertura in Eternit e la realizzazione di una nuova tettoia in lamiera grecata. I lavori di ristrutturazione di cui alla concessione edilizia n.1/2004 prevedevano inoltre il rifacimento delle pavimentazioni interne danneggiate ed usurate e la realizzazione di un nuovo impianto di trattamento delle acque di scarico". (cfr. All.5 Documentazione urbanistica - Elaborati grafici Corpi A2 - Ristrutturazione").

Il Corpo "B" si compone un corpo di fabbrica con struttura portante in c.a.p., che si sviluppa per l'80% della superficie su un unico livello e per il 20% su due livelli. Al piano terra sono presenti diversi locali destinati alla lavorazione dei sottoprodotti delle carni suine, alla macellazione dei conigli, al deposito dei materiali, alla conservazione, confezionamento e alla spedizione dei prodotti; parte dei locali sono destinati alla cucina e alla mensa, inoltre è presente anche un ufficio





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

veterinario per il controllo malattie. Il piano primo è accessibile mediante una scala esterna ed è destinato in parte ad unità abitativa (alloggio custode) ed in parte a sala riunioni. (cfr. All.5 Documentazione urbanistica - Elaborati grafici Corpo "B")

Il Corpo "E" risulta formato da struttura portante in c.a.p., anch'esso è staccato rispetto ai corpi precedenti, si sviluppa su un unico livello i cui locali sono destinati alla sosta degli animali prima di essere macellati e alla centrale termica. La copertura è realizzata in pannelli in Eternit e versa in una condizione di degrado molto avanzata, di fatti sono presenti importanti fenomeni di infiltrazione. (cfr. All.5 Documentazione urbanistica - Elaborati grafici Corpo "E", cfr. All.3 doc. fotografica).

L'immobile è dotato anche di una vasca di depurazione delle acque, attualmente inutilizzata, una cabina elettrica e una cabina GPL.

La **Tettoia 1** costituita da una struttura portante in acciaio risulta aperta ed è ubicata nelle vicinanze del Corpo "B" (lato Nord) ed è destinata al ricovero degli automezzi. (cfr. All.5 Documentazione urbanistica - Elaborati grafici Tettoia 1)

La **Tettoia 2** è realizzata a ridosso della tettoia 1 risulta aperta da un solo lato ed è chiusa per i restanti tre lati, ed ha una superficie di circa 46 mq. Essa è costituita da una struttura portante in acciaio e copertura in lamiera grecata.

La **Tettoia 3** è realizzata in aderenza al Corpo "A" sul lato ovest per la porzione di un lato ed è costituita da una struttura aperta in acciaio realizzata con profilati di acciaio e copertura in lamiera grecata ed ha una superficie di circa 100 mq.

In riferimento agli immobili siti nel Comune di Figline, considerata la destinazione d'uso degli stessi, la scrivente conviene che non sia opportuno procedere alla suddivisione in lotti e pertanto **il complesso di immobili siti nella zona industriale di Piano Lago sarà considerato un unico Lotto.**

Analogamente, ma per ovvi motivi di superficie dell'immobile **anche l'immobile sito nel comune di Rende sarà considerato come unico Lotto.**





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

Q.2 Gli immobili oggetto di stima ubicati nel Comune di Figline Vegliaturo fanno parte di un opificio destinato al macello e alla lavorazione delle carni suine e bovine: tutti gli immobili sono catastalmente classificati D7, D8 (Opifici).

L'altro immobile oggetto di stima risulta ubicato nel Comune di Rende è destinato esclusivamente ad attività commerciale. Nell'immobile attualmente è presente un negozio di lavanderia, ed è catastalmente classificato C1^a) Negozi.

Per rispondere al quesito postomi dal Giudice si premette che le compravendite immobiliari sono assoggettate a imposta di registro, ipotecaria e catastale (in misura fissa o proporzionale) o a IVA cessione immobili, in relazione alla natura dell'immobile oggetto della vendita (uso abitativo o strumentale). La distinzione tra le due tipologie di fabbricati avviene esclusivamente sulla base della classificazione catastale.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono catastalmente classificati nei gruppi C (es. magazzini e negozi) e D (es. opifici, impianti industriali e alberghi) e dunque sono da considerarsi immobili ad "uso strumentale" meglio definiti **fabbricati strumentali** ovvero tutti i fabbricati che, per le loro caratteristiche, non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

L'operazione di acquisto o di cessione di un fabbricato strumentale è per natura, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8-ter ESENTE IVA ad eccezione seguenti casi:

- 1) quando la cessione del fabbricato strumentale o di una porzione di esso è effettuata da un'impresa costruttrice o di ripristino entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dall'intervento;
- 2) quando la cessione del fabbricato strumentale o porzione di esso è effettuata da un'impresa che nell'atto di compravendita esprime manifestamente l'opzione per l'imposizione iva;

Non rientrando nel primo caso, essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino, la possibilità di esercizio dell'opzione dell'IVA può sussistere solo nel caso in cui l'impresa nell'atto di compravendita esprime manifestamente l'opzione per l'imposizione dell'IVA.

Q.3 I fabbricati de quo sono stati costruiti tutti successivamente all'anno 1967 pertanto si rimanda al quesito n.4.





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

Q.4 La scrivente CTU si è recata presso i rispettivi uffici tecnici dei Comuni di Figline Vegliaturo e Rende al fine di reperire la documentazione relativa all'iter autorizzativo degli immobili oggetto di stima, esaminando accuratamente tutta la documentazione presente estraendone copia.

Si evidenzia che della documentazione urbanistica presente in atti presso gli uffici tecnici comunali, e da me visionata interamente, sono stati allegati esclusivamente gli elaborati tecnici più significativi e rilevanti ai fini dell'elaborazione della perizia.

Dalla documentazione in atti si rileva quanto segue:

Immobile sito nel comune di Rende

L'immobile, ubicato in via Sandro Pertini n. 2 comune di Rende, Edificio F3 Scala 9 Interno A Piano T, è stato regolarmente autorizzato con Concessione Edilizia n°80 del 27/09/1982 e 109 del 08/08/1986. L'immobile è fornito del Certificato di Abitabilità prot.n.824 del 20/09/1986 e dell'Attestato di Prestazione Energetica N. 7810224000146058.

Nei successivi anni l'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione per diversa distribuzione degli spazi interni autorizzato con CILA n.5596 PROT.66350/2024 del 31/01/2024. A seguito dei lavori è stata depositata la SCA 5739 PROT. 176736/2024 del 07/03/2024. Nell'immobile attualmente viene svolta un'attività di lavanderia denominata [REDACTED] autorizzata con SCIA SUAP N 7432 PROT. 180126/2024 del 08/03/2024. (cfr. All.5 – Documentazione Urbanistica – Immobile di Rende).

In fase di sopralluogo è stato possibile confrontare quanto concesso con quanto realizzato e per l'immobile de quò non è stato rilevato alcun tipo di abuso: alla data odierna la documentazione catastale e urbanistica trova esatta corrispondenza con lo stato dei luoghi.

Complesso immobiliare sito nel comune di Figline Vegliaturo

Come anzidetto il complesso immobiliare sito nella zona industriale di Piano Lago del comune di Figline Vegliaturo è composto da diversi corpi di fabbrica e tetterie edificati in diversi periodi e con concessioni edilizie differenti. L'intero complesso risulta dotato di un'ampia corte esclusiva per la sosta e la manovra degli automezzi completamente recintata





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

con accesso carrabile dalla strada provinciale mediante cancello automatico nonché una pesa a pavimento per gli automezzi.

In fase di sopralluogo è stato possibile confrontare quanto concesso con quanto realizzato **rilevando alcune irregolarità.**

Di seguito si riporta una tabella schematica nella quale, per ciascun corpo di fabbrica – per come individuato nella schema planimetrico - saranno indicati i titoli edilizi, le criticità e/ o abusi e i relativi costi il conseguimento del titolo in sanatoria.





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

CORPO DI FABBRICA	CONCESSIONE EDILIZIA	CRITICITA' RISCONTRATE E ABUSI	SANATORIE E COSTI
Corpo A + Corpo E + Vasca depurazione + Cabina Enel + Cabina GPL	<ul style="list-style-type: none">• CONCESSIONE EDILIZIA N. 3 DEL 03/02/1988 VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla CONCESSIONE EDILIZIA N.20 DEL 12/10/1987• AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' N.1507 DEL 18/07/1989 N.1507 DEL 18/07/1989 (cfr.All.5 Documentazione urbanistica Figline Vegliaturo)	<p>Corpo "A" Criticità strutturali: non presenta particolari criticità a livello strutturale, tranne che per la pavimentazione che risulta particolarmente usurata. Si fa rilevare che all'interno del corpo A sono presenti dei macchinari per il sezionamento e la macellazione delle carni ormai in disuso. (cfr.All.3 Documentazione Fotografica).</p> <p>Abusi: si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni sanabile mediante una SCIA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e contestuale aggiornamento della Planimetria Catastale mediante DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni.</p> <p>Corpo "E" Criticità strutturali: la struttura evidenzia un importante stato di degrado del calcestruzzo dovuto alle infiltrazioni provenienti dalla copertura anch'essa danneggiata in più punti. Si evidenzia inoltre che la copertura è realizzata in pannelli di Eternit i quali essendo danneggiati, e vista la destinazione d'uso dell'opera, necessitano di essere sostituiti. (cfr.All.3 Documentazione Fotografica)</p>	<p>Corpo "A" SCIA in Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interi</p> <p>Costo complessivo della sanatoria comprensivo delle spese tecniche e diritti di segreteria: € 2.500,00.</p> <p>Corpo "E" SCIA in Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interi</p> <p>Costo complessivo della sanatoria comprensivo delle</p>



ING. Claudia Allevato
 Via Oscar Cavaliere 4
 Casali del Manco
 Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
 Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

		Abusi: si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni sanabile mediante una SCIA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e contestuale aggiornamento della Planimetria Catastale mediante DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni.	spese tecniche e diritti di segreteria: € 1.500,00 .
Corpo B	<ul style="list-style-type: none"> • CONCESSIONE EDILIZIA N.7 DEL 12/10/1992 PROT. 1616 DEL 12/10/1992 VARIANTE alla CONCESSIONE EDILIZIA N.6 DEL 18/07/1992 (AMPLIAMENTO) • AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA N.257 DEL 04/02/1994 • (cfr.All.5 Situazione urbanistica) 	<p>Corpo "B" Criticità strutturali: non presenta particolari criticità a livello strutturale, tranne che per la pavimentazione che risulta particolarmente usurata ed i servizi igienici particolarmente fatiscenti. Si fa rilevare che all'interno del corpo C sono presenti dei macchinari per la macellazione dei conigli ormai in disuso. (cfr.All.3 Documentazione Fotografica)</p> <p>Abusi: si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni sanabile mediante una SCIA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e contestuale aggiornamento della Planimetria Catastale mediante DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni.</p>	<p>Corpo "B" SCIA in Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interi</p> <p>Costo complessivo della sanatoria comprensivo delle spese tecniche e diritti di segreteria: € 2.000,00.</p>
Corpo A1 + Corpo A2 + Tettoia 1	<ul style="list-style-type: none"> • CONCESSIONE EDILIZIA N. 20 DEL 12/10/1995 • AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA N.524 DEL 18/03/1999 <p style="text-align: center;">PER IL CORPO E</p>	<p>Corpo "A1" Criticità strutturali: sono presenti evidenti e diffusi problemi di infiltrazione causati che hanno causato in più punti della struttura il crollo del controsoffitto nonché danni all'impianto elettrico. Le infiltrazioni sono dovute all'inadeguatezza della struttura in copertura ormai vetusta. (cfr.All.3 Documentazione Fotografica)</p>	<p>Corpo "A1" SCIA in Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interi</p>



ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

	<ul style="list-style-type: none">• PERMESSO A COSTRUIRE N.1 DEL 09/01/2004 PROT. 28/2004 E SUCCESSIVA DIA 281/2005 IN VARIANTE	<p>Abusi: si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni sanabile mediante una SCIA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e contestuale aggiornamento della Planimetria Catastale mediante DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni.</p> <p>Corpo "A2" Criticità strutturali: non presenta particolari criticità a livello strutturale anche poiché oggetto di ristrutturazioni più recenti. (cfr.All.3 Documentazione Fotografica).</p> <p>Abusi: l'immobile non è accatastato ed è sprovvisto di certificato di agibilità aggiornato all'ultima ristrutturazione.</p> <p>Tettoia 1 Criticità strutturali: non presenta particolari criticità a livello strutturale tranne qualche segno di faticenza dovuto al tempo e alla poca manutenzione. (cfr.All.3 Documentazione Fotografica)</p>	<p>Costo complessivo della sanatoria comprensivo delle spese tecniche e diritti di segreteria: € 1.000,00.</p> <p>Corpo "A2" SCIA in Sanatoria per accatastamento dell'immobile DOCFA per accatastamento dell'immobile SCA Segnalazione certificata di agibilità</p> <p>Costo complessivo della sanatoria comprensivo delle spese tecniche e diritti di segreteria: € 1.000,00.</p> <p>Tettoia 1 SCIA in Sanatoria per accatastamento della tettoia DOCFA per accatastamento dell'immobile</p>
--	---	--	--



ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

		Abusi: l'immobile non è accatastato e privo di agibilità.	SCA Segnalazione certificata di agibilità Costo complessivo della sanatoria comprensivo delle spese tecniche e diritti di segreteria: € 1.000,00
Tettoia 2	Non sono presenti titoli edilizi	Tettoia 2 Criticità strutturali: non presenta particolari criticità a livello strutturale tranne qualche segno di fatiscenza dovuto al tempo e alla poca manutenzione. (cfr.All.3 Documentazione Fotografica) Abusi: l'opera è abusiva in quanto realizzata senza alcun titolo abilitativo.	L'opera non è sanabile in quanto non rispetta le normative urbanistiche e sismiche vigenti (distanza tra i corpi di fabbrica inferiore a 10 m, distanza dal confine di altra ditta minore di quella minima).
Tettoia 2	Non sono presenti titoli edilizi	Tettoia 3 Criticità strutturali: non presenta particolari criticità a livello strutturale tranne qualche segno di fatiscenza dovuto al tempo e alla poca manutenzione. (cfr.All.3 Documentazione Fotografica). Abusi: l'opera è abusiva in quanto realizzata senza alcun titolo abilitativo.	L'opera non è sanabile in quanto non rispetta le normative urbanistiche e sismiche vigenti (distanza tra i corpi di fabbrica inferiore a 10 m, distanza dal confine di altra ditta minore di quella minima).





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

Q.5 La destinazione d'uso urbanistica dei terreni identificati al foglio mappale n.4 p.lle 256,522, 524 è desumibile dal sistema telematico "WebGis- Geoportale" e si riporta in allegato alla presente relazione (cfr.All.5- Documentazione Urbanistica – estratti di mappa Web-Gis).

Q.6 Gli immobili sono identificati al catasto come segue:

Immobile di Rende: foglio di mappa n°51 p.lla n°492 sub. 130, cat.C1a) (Negozio), Classe 2, Consistenza 53 mq, Superficie 57 mq, via Sandro Pertini n. 2 Edificio F3 Scala 9 Interno A Piano T;

I dati catastali (cfr. All.4), consentono di individuare con esattezza gli immobili oggetto di pignoramento e la planimetria catastale (scheda) trova esatta corrispondenza con lo stato dei luoghi.

La scrivente ritiene comunque opportuno segnalare all'ill.mo Giudicante che per l'immobile de quo i dati catastali attuali differiscono da quelli indicati nella certificazione notarile sostitutiva per l'indicazione del sub che, dalle visure aggiornate, risulta variato da sub.63 a sub. 130 giusta variazione della destinazione d'uso del 28/12/2023 Pratica n. CS0192229; si rimanda ai documenti catastali aggiornati (cfr. All.4).

Immobile di Figline Vegliaturo:

Catasto fabbricati:

Foglio n.4 p.lla 519 (C.T 522), cat.D/8a), piano T c/da Area industriale Piano Lago;

Foglio n.4 p.lla 518 (C.T 522), cat.D/8a), piano T-1 c/da Area industriale Piano Lago;

Foglio n.4 p.lla 256, (C.T 256),cat.D/7 a), piano T-1 c/da Area industriale Piano Lago;

e al Catasto terreni:

Foglio n.4 p.lla 256, ENTE URBANO Superficie: 4.820 m2

Foglio n.4 p.lla 522, CAST FRUTTO di classe U, Superficie: 2.510 m2

Foglio n.4 p.lla 524, ASC CESPUG di classe U, Superficie: 76 m2

I dati catastali (cfr. All.4), consentono di individuare con esattezza gli immobili oggetto di pignoramento. I confini catastali sono ben identificati nell'Elaborato planimetrico (cfr. All.4) reperito dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate mediante sistema telematico SISTER (cfr. All.4). Le planimetrie catastali (schede) presentano qualche incongruenza rispetto allo stato dei luoghi, ma consentono comunque un'agevole identificazione dei beni oggetto di





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

pignoramento. **Si segnala inoltre che il Corpo A2 e la Tettoia 1 non sono accatastati** e pertanto per quest'ultimi non è presente la planimetria catastale (scheda); ciò nonostante i documenti urbanistici e le planimetrie presenti in atti ed allegati alla presente relazione consentono un'univoca identificazione dei beni.

Tutto quanto ciò premesso la scrivente CTU ritiene superfluo procedere all'aggiornamento e/o alla predisposizione delle nuove planimetrie catastali al fine di evitare una dilatazione dei tempi di elaborazione della perizia - dunque un rinvio del deposito della Relazione di stima - causato, oltre che dall'iter burocratico, dall'esecuzione dei rilievi metrici considerate le dimensioni del complesso edilizio.

Q.7 Dalla certificazione notarile presente in atti risulta che all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata in qualità di unico proprietario era intestataria degli immobili stessi in forza dei seguenti atti:

Bene	Tipo di atto e trascrizione
Terreno in Figline Vegliaturo P.lla Frazionata 253/b (def. 256) e 26/b (def. 26/b) – Attuale complesso immobiliare P.lla 256	Atto di compravendita per Notar Armando Pantano stipulato in data 16/03/1987 trascritto presso la Conservatoria RR.II di Cosenza il 03/04/1987 ai nn. 7064 registro generale e 151146 del Registro particolare.
Complesso immobiliare ubicato nel comune di Figline Vegliaturo p.lla 522 e 524 – Attuale 522 e 524	Atto di compravendita per Notar Eleonora d'Aqui di Fuscaldo stipulato in data 08/03/1993 trascritto presso la Conservatoria RR.II di Cosenza il 07/04/1993 ai nn. 8232 registro generale e 7149 del Registro particolare.
Immobile ubicato nel Comune di Rende Foglio 51 p.lla 492 sub 63 - Attuale sub 130	Atto di compravendita per Notar Armando Pantano stipulato in data 20/05/1988 trascritto presso la Conservatoria RR.II di Cosenza il 21/05/1988 ai nn. 11952 registro generale e 176893 del Registro particolare.





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

Q.8 Come specificato al precedente quesito gli immobili sono pervenuti alla parte esecutata con atti di compravendita regolarmente trascritti presso la conservatoria RR.II. (vedi quesito 7).

La scrivente CTU in data 16/04/2024 ha effettuato, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, un ispezione ipotecaria ricostruendo le vicende relative alle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie gravanti sui beni pignorati nel ventennio antecedente il pignoramento, dalla quale risultano le seguenti annotazioni pregiudizievoli:

Comune di Figline C.F. Foglio 4 p.lle 256-518-519 ; C.T. foglio 4 p.lle 256-522-524 Comune di Rende C-F./C.T Foglio 51 p.la 492 sub 36 (attuale 130)
ISCRIZIONE del 11/03/2003 - Registro Particolare 997 Registro Generale 6902 Pubblico ufficiale E. TR. S.P.A. Repertorio 598/3 del 17/02/2003 IPOTECA LEGALE derivante da DEBITO D'IMPOSTA ART.77 DEL DPR 602/73 INTRODOTTO DA ART.16 DEL D. LGS.26/02/1999 N.46 Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 3927 del 17/11/2009 (RIDUZIONE DI SOMMA)
Comune di Figline C.T. foglio 4 p.lle 256-522-524 Comune di Rende C-F./C.T Foglio 51 p.la 492 sub 36 (attuale 130)
ISCRIZIONE del 14/02/2005 - Registro Particolare 2722 Registro Generale 6769 Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 8/34 del 20/01/2005 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Nota disponibile in formato elettronico
Comune di Figline C.F. Foglio 4 p.lle 518-519 ; C.T. foglio 4 p.lle 522-524 Comune di Rende C-F./C.T Foglio 51 p.la 492 sub 36 (attuale 130)
ISCRIZIONE del 19/02/2013 - Registro Particolare 349 Registro Generale 4166 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 698/3413 del 31/01/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2141 del 11/12/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)
Comune di Figline C.F. Foglio 4 p.lle 256-518-519 ; C.T. foglio 4 p.lle 256-522-524 Comune di Rende C-F./C.T Foglio 51 p.la 492 sub 36 (attuale 130)
TRASCRIZIONE del 12/09/2014 - Registro Particolare 16981 Registro Generale 21064 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2057/2014 del 19/08/2014





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico
Comune di Figline C.F. Foglio 4 p.lle 256-518-519 ; C.T. foglio 4 p.lle 522-524 Comune di Rende C-F./C.T Foglio 51 p.la 492 sub 36 (attuale 130)
ISCRIZIONE del 12/09/2014 - Registro Particolare 1709 Registro Generale 21085 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1172/3414 del 04/07/2014 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)- Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Comune di Figline C.F. Foglio 4 p.lle 256-518-519 ; Comune di Rende C-F./C.T Foglio 51 p.la 492 sub 36 (attuale 130)
TRASCRIZIONE del 22/09/2014 - Registro Particolare 17354 Registro Generale 21556 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD SPA DIREZIONE REGIONALE CALABRIA Repertorio 8712934/14 del 18/09/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE -Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2127 del 09/12/2015 (CANCELLAZIONE)
Comune di Figline C.F. Foglio 4 p.lle 256-518-519 ; Comune di Rende C-F./C.T Foglio 51 p.la 492 sub 36 (attuale 130)
ISCRIZIONE del 17/04/2020 - Registro Particolare 841 Registro Generale 7936 Pubblico ufficiale CAPPELLI SERGIO Repertorio 22636 del 25/05/2000 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Nota disponibile in formato elettronico - Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1646 del 2000
Comune di Figline C.F. Foglio 4 p.lle 256-518-519 ; C.T. foglio 4 p.lle 256-522-524 Comune di Rende C-F./C.T Foglio 51 p.la 492 sub 36 (attuale 130)
ISCRIZIONE del 31/07/2020 - Registro Particolare 1542 Registro Generale 16630 Pubblico ufficiale CAPPELLI SERGIO Repertorio 23167 del 19/09/2000 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2845 del 2000
Comune di Figline C.F. Foglio 4 p.lle 256-518-519 ; C.T. foglio 4 p.lle 522-524 Comune di Rende C-F./C.T Foglio 51 p.la 492 sub 36 (attuale 130)





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

**TRASCRIZIONE del 01/08/2023 - Registro Particolare 19246 Registro Generale
24979 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2372/2023 del 20/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico**

In sintesi, come rimarcato nella Relazione n.1 del Custode la procedura di pignoramento è stata azionata dalla [REDACTED] per € 518.530,34 il cui credito è assistito da ipoteca volontaria iscritta il 06/06/2000 e rinnovata il 17/04/2020, ed è intervenuta l'Agenzia Entrate Riscossione, con un credito munito di ipoteca iscritta in data 12/09/14 per € 50.672,05 ed € 2.502.385,53 in chirografario. Ad oggi non vi sono altri creditori muniti di ipoteche.

Alla data del 07/08/2024 sui beni oggetto di pignoramento non sussistono oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso e abitazione e non sono altresì presenti formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale.

Q.9 Per determinare il valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto Esperto Estimatore ha adottato il metodo comparativo tramite il procedimento di stima per confronto diretto assumendo come parametro, direttamente proporzionale al valore dei beni, la superficie che è sicuramente il parametro più usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso. Data per certa la superficie rilevata dalla documentazione urbanistica e catastale degli immobili (cfr. All. 4 cfr. All.5) nonché dalle planimetrie allegate alla documentazione reperita presso gli uffici tecnici comunali, la scrivente ha fatto riferimento alla superficie commerciale calcolata tenendo conto dei muri perimetrali, dei ripostigli e di metà spessore dei muri perimetrali divisori interni, computando – ove esistenti - pure il valore commerciale di balconi, terrazze e pertinenze varie (calcolabile applicando ad essi i valori dei coefficienti relativi alle pertinenze).

Dunque per prima cosa si è proceduto alla valutazione della superficie commerciale degli immobili da valutare.

Per l'immobile industriale sito nel comune di Figline Vegliaturo la superficie valutata per ciascun blocco è indicata nella seguente tabella:





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

Immobile	Tipologia	Piano	Superficie Commerciale mq	Identificativo Catastale
Corpo "A"	Commerciale	Piano Terra	936	Fgl.n° 4 p.lla 256
Corpo "A"	Uffici + Abitazione	Piano Primo	295	Fgl.n° 4 p.lla 256
Corpo "A"	Terrazzo	Piano Primo	34	Fgl.n° 4 p.lla 256
Corpo "A1"	Commerciale	Piano Terra	105.84	Fgl.n° 4 p.lla 256
Corpo "A1"	Commerciale	Piano Primo	105.84	Fgl.n° 4 p.lla 256
Corpo "A2"	Commerciale	Piano Terra	136.4	Fgl.n° 4 p.lla 256
Corpo "B"	Industriale	Piano Terra	892.5	Fgl.n° 4 p.lla 518-519
Corpo "B"	Uffici + Abitazione	Piano Primo	165	Fgl.n° 4 p.lla 518
Corpo "E"	Commerciale	Piano Terra	288	Fgl.n° 4 p.lla 256
Tettoia 1	Deposito	Piano Terra	257	Non Risulta Accatastata

La superficie commerciale complessiva, al lordo dei muri perimetrali, considerata ai fini della presente stima è stata ottenuta sommando per intero le superfici destinate ad uffici-abitazioni ed attività commerciali/industriali con la superficie della tettoia/deposito ragguagliando quest'ultima con un coefficiente moltiplicativo pari a 0.5 e sommando anche la superficie di Terrazzi ragguagliata con un coefficiente moltiplicativo pari a 0.3 come di seguito specificato:





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

Immobile	Tipologia	Piano	Superficie Commerciale mq	Coefficiente di Raguaglio	Superficie Raguagliata Commerciale mq
Corpo "A"	Commerciale	Piano Terra	936	1	936
Corpo "A"	Uffici + Abitazione	Piano Primo	295	1	295
Corpo "A"	Terrazzo	Piano Primo	34	0.3	10.2
Corpo "A1"	Commerciale	Piano Terra	105.84	1	105.84
Corpo "A1"	Commerciale	Piano Primo	105.84	1	105.84
Corpo "A2"	Commerciale	Piano Terra	136.4	1	136.4
Corpo "B"	Industriale	Piano Terra	892.5	1	892.5
Corpo "B"	Uffici + Abitazione	Piano Primo	165	1	165
Corpo "E"	Commerciale	Piano Terra	288	1	288
Tettoia 1	Deposito	Piano Terra	257	0.5	128.5
Totale					3063.28

Per l'immobile sito nel comune di Rende la superficie commerciale è deducibile dalle planimetrie urbanistiche e catastali ed è pari a **95 mq.**

Per quanto riguarda il valore di mercato immobiliare, per una prima stima si è fatto riferimento alle quotazioni medie dedotte dall'osservatorio immobiliare nazionale "Borsinoimmobiliare" che stima le quotazioni medie, relativa al mese di luglio 2024, per edifici nuovi o integralmente ristrutturati nella zona di che trattasi, come segue:

Tipologia immobili	Zona	Quotazione min €/mq	Quotazione max €/mq	Quotazione media €/mq	Allegato di riferimento
Immobili/Capannoni industriali	Piano lago in prosecuzione con il comune di Mangone	171,00	351,00	261,00	Cfr. All.6
Negozi	Rende	1.575,00	2.637,00	2.106,00	Crf.All.6





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

Altra quotazione di riferimento è la quotazione immobiliare mediata tratta dalla *Banca Dati dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio*, relativa al secondo semestre dell' anno 2023 che ha portato alla seguenti valutazioni:

Tipologia immobili	Zona	Quotazione min €/mq	Quotazione max €/mq	Quotazione media €/mq	Allegato di riferimento
Immobili/Capannoni industriali	Piano lago in prosecuzione con il comune di Mangone	255,00	390,00	322,5	Cfr. All.7
Magazzini/Negozi	Rende	1.600,00	2.950,00	2.275,00	Crf.All.7

Al fine della stima del valore degli immobili è di buonsenso assumerne un **valore medio** tra le rispettive quotazioni medie tra quelle sopra riportati e pari rispettivamente:

Immobile comune di Figline Vegliaturo VM = $(261,00 + 322,5)/2 = 291,75$ €/mq

Immobile sito nel comune di Rende VM = $(2.106,00 + 2.275,00)/2 = 2.190,50$ €/mq

Possiamo a questo punto calcolare il valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

La superficie commerciale dei rispettivi immobili è la seguente:

Complesso immobiliare Figline Vegliaturo **Sc = 3.036,28 mq**

Negozio comune di Rende **Sc = 95 mq**

❖ **STIMA COMPLESSO IMMOBILIARE FIGLINE:** (€/mq 291,75 x mq 3.036,28) =

€ 885.834,69

❖ **STIMA IMMOBILE RENDE :** (€/mq 2.190,50 x mq 95) =

€ 208.097,50

Procedendo poi, come da quesito, all' **abbattimento forfetario pari al 15%** del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, si avrà:





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

❖ **STIMA COMPLESSO IMMOBILIARE FIGLINE: =**

$$[885.834,69 * (1-0,15)] = \text{€ } 752\ 959,48$$

Da questa cifra andrà detratto il costo per i necessari per le sanatorie aggiornamenti catastali e la richiesta e l'ottenimento del certificato di agibilità pari a circa € 9.000,00 (come prospettati nella tabella al paragrafo Q4) oltre che ai costi di rimozione e smaltimento del materiale delle tettoie abusive pari a circa € 6.000,00 per complessivi € 15.000,00.

$$\text{VS} = \text{€ } 752\ 959,48 - \text{€ } 15.000,00 = \text{€ } 737.959,48$$

❖ **STIMA IMMOBILE RENDE :**

$$\text{VS} = [208.097,50 * (1-0,15)] = \text{€ } 176\ 882,87$$

Tali valori costituiscono il valore finale dei beni al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

**In definitiva il più probabile valore di mercato degli immobili
oggetto di pignoramento è pari a circa:**

$$\text{VS COMPLESSO IMMOBILIARE FIGLINE VEGLIATURO : € } 737.959,48$$

+

$$\text{VS IMMOBILE DI RENDE : € } 176\ 882,87$$

=

$$\text{VSc PER COMPLESSIVI : € } 914.842,35$$





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

Q.10 Entrambi gli immobili oggetto di pignoramento risultano più proficuamente vendibili in un lotto unico altresì verrebbe snaturata la natura e la funzionalità dell'immobile stesso. La superficie degli immobili e dei terreni annessi è desumibile dalla documentazione catastale e urbanistica allegate alla presente relazione (cfr. All.4 e cfr. All.5) e il loro valore commerciale, stimato al precedente punto, è il seguente:

VS COMPLESSO IMMOBILIARE FIGLINE VEGLIATURO : € 737.959,48

VS IMMOBILE DI RENDE : € 176 882,87

Q.11 Gli immobili oggetto di pignoramento sono entrambi di proprietà della [REDACTED] ed in particolare:

1) **Il complesso immobiliare ubicato nel comune di Figline Vegliaturo** è pervenuto alla [REDACTED] mediante i seguenti atti:

Bene	Tipo di atto e trascrizione
Terreno in Figline Vegliaturo P.lla Frazionata 253/b (def. 256) e 26/b (def. 26/b) – Attuale complesso immobiliare P.lla 256	Atto di compravendita per Notar Armando Pantano stipulato in data 16/03/1987 trascritto presso la Conservatoria RR.II di Cosenza il 03/04/1987 ai nn. 7064 registro generale e 151146 del Registro particolare.
Complesso immobiliare ubicato nel comune di Figline Vegliaturo p.lla 522 e 524 – Attuale 522 e 524	Atto di compravendita per Notar Eleonora d'Aqui di Fuscaldo stipulato in data 08/03/1993 trascritto presso la Conservatoria RR.II di Cosenza il 07/04/1993 ai nn. 8232 registro generale e 7149 del Registro particolare.

L'immobile è attualmente occupato dalle società [REDACTED] che condono l'attività di macellazione e confezionamento delle carni solo su alcuni degli immobili costituenti il complesso immobiliare; infatti una parte degli immobili pignorati era stata concessa in locazione alle suddette società, unitamente ad alcuni macchinari, sotto il pagamento di un canone mensile, giusti contratti che si allegano alla presente (cfr.All.8). Alla data de 02/05/2024, il liquidatore della [REDACTED] Dott. [REDACTED] ha comunicato a mezzo mail al





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

Custode Avv. D. Chiappetta di aver provveduto - a seguito del consiglio di amministrazione - alla risoluzione dei suddetti contratti per il mancato pagamento del canone di locazione. Successivamente, nell'udienza del 12 giugno 2024 l'Ill.mo Giudicante mi invitava a depositare una relazione relativa alla quantificazione di un eventuale canone di locazione (cfr.All.9) per gli immobili de quo, autorizzando al contempo la ██████████ ad occupare gli immobili dietro il pagamento di euro 2.000,00 mensili rinviando infine all'udienza del 8 Luglio 2024 per determinare con le parti l'indennità di locazione.

La scrivente CTU, coadiuvata dal custode Avv. Domenico Chiappetta, in data 27 Giugno 2024 ha depositato la relazione di stima del canone (cfr. All.9) come richiesto dal giudice quantificando il canone mensile in euro 2.700,00.

Nell'udienza del 8 luglio le parti divengono ad un accordo stabilendo quale canone mensile l'importo di euro 2.500,00 oltre alle spese di manutenzione relative all'immobile adiacente e non occupato dalla ██████████ che saranno incluse nel predetto canone di affitto. Infine l'ill.mo giudice autorizzava il custode alla stipula del contratto di locazione nei termini proposti nel verbale di udienze imputando le spese di registrazione del contratto a carico dell'occupante. Il Contratto alla data del 07/08/2024 risulta in fase di stipula.

Sull'immobile non insistono oneri di natura condominiale, sono però presenti degli abusi edilizi (meglio identificati al paragrafo Q4), alcuni non sanabili, le cui spese per la regolarizzazione ammontano a circa 15.000,00 euro, tali spese sono state opportunamente decurtate dal valore di stima dell'immobile de quo.

Il bene pignorato non è gravato da censi, livelli o usi civici.

L'immobile alla data odierna NON è occupato da soggetti sensibili come minori, disabili e anziani.

- 2) **L'immobile sito nel comune di Rende** è pervenuto alla Ditta ██████████ mediante il seguente atto:

Bene	Tipo di atto e trascrizione
Immobile ubicato nel Comune di Rende Foglio 51 p.lla 492 sub 63 - Attuale sub 130	Atto di compravendita per Notar Armando Pantano stipulato in data 20/05/1988 trascritto presso la Conservatoria RR.II di Cosenza il 21/05/1988 ai nn. 11952 registro generale e 176893 del Registro particolare.





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

L'immobile è attualmente occupato dalla società STILE PULITO SRLS con regolare contratto di locazione registrato in data 11/01/2024 (cfr. All10) con canone mensile di euro 1.100,00 oltre IVA, ove viene esercitata l'attività di lavanderia; la locazione ha durata di sei anni con inizio 01/01/2024 e termine al 31/12/2029, inoltre il contratto prevede la disdetta con preavviso di mesi sei da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Il canone di affitto può considerarsi congruo con i valori di mercato. Alla data odierna non risultano gravare sull'immobile formalità vincoli o oneri. Non è stato possibile stimare le spese di manutenzione e gestione ovvero le spese condominiali sussistenti ed eventualmente già deliberate in quanto, nonostante i numerosi tentativi di chiamata, sia da parte della scrivente che da parte del Custode, non è stato possibile contattare l'Amministratore di condominio al fine di reperire la documentazione comprovanti tali spese.

Il bene pignorato non è gravato da censi, livelli o usi civici.

L'immobile alla data odierna NON è occupato da soggetti sensibili come minori, disabili e anziani.

Q.12 Dalla documentazione reperita presso gli uffici tecnici comunali sugli immobili pignorati **non risultano** procedure espropriative per pubblica utilità;

Q.13 Le planimetrie degli immobili e dei terreni annessi sono desumibili dalla documentazione catastale e urbanistica allegate alla presente relazione (cfr. All.4 e cfr. All.5); ad altresì la doc. fotografica degli immobili e allegata al presente relazione (cfr. All.3).

Q.14 Si rimanda all'elaborato *"Relazione sintetica pubblicazione di vendita"*.

Q.15 Si rimanda all'elaborato *"Relazione Oscurata"*.





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

5. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami ed evidenziando infine che non sono state riscontrate particolari problematiche nel rispondere ai precedenti quesiti, il sottoscritto Esperto Estimatore afferma in conclusione che tutto quanto esposto nella narrativa precedente può essere riassunto in maniera sinottica nella documentazione cartacea e fotografica allegata alla presente. Tanto si riferisce sull'incarico ricevuto con la più serena coscienza e assoluta obiettività, e, ritenendo di aver svolto in maniera esauriente il mandato conferitomi, ringrazio l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordatami restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Casali del Manco (CS), li 7 Agosto 2024

L'Esperto Estimatore
Ing. Claudia Allevato





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

- All.1** Verbale di nomina e verbale di accettazione incarico
 - All.2** Verbale di sopralluogo e comunicazione sopralluogo
 - All.3** Documentazione fotografica
 - All.4** Documentazione catastale reperita presso l'archivio catastale informatico dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza: visure storiche immobili, elaborati planimetrici, planimetria catastale, ispezioni ipotecarie.
 - All.5** Documentazione urbanistica acquisita presso gli uffici tecnici del comune di Figline Vegliaturo e Rende: concessioni edilizie, agibilità e planimetrie, estratti mappali.
 - All.6** Quotazioni medie dedotte dall'osservatorio immobiliare nazionale Borsinoimmobiliare”
 - All.7** Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio
 - All.8** Contratti di locazione immobili
 - All.9** Relazione stima canone locazione immobili di Figline Vegliaturo
-
- ❖ Relazione sintetica per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
 - ❖ Relazione Oscurata in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.02.2008)

