

# ***TRIBUNALE DI COSENZA***

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

*Procedimento n°5/2021*

*Integrazione alla Relazione di Consulenza Tecnica di  
Ufficio*

*Cosenza, li 27/03/2026*

Consulente Tecnico d'Ufficio

*Ing. Mauro Pasqualino Calatafini*



TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Dott.<sup>ssa</sup> [REDACTED]

**OGGETTO:** Integrazione alla Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio attinente al provvedimento esecutivo n°5/2021 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

**Premesso che**

il sottoscritto Ing. Mauro Pasqualino Calatafini è stato nominato C.T.U. alla causa indicata in oggetto e in seguito all'udienza del 07/01/2026 è stato verbalizzato il quesito oggetto della causa, nello specifico: “ *...Preso atto e ritenuto necessario integrare la perizia in atti con il valore dei pannelli solari nonché con la conseguente eventuale rendita...* “, stabilendo il termine per il deposito della relazione peritale entro il giorno 08/04/2026 e fissando la prossima udienza per giorno 08/04/2026, il sottoscritto, con l'intento di dare risposta al quesito richiesto, espone quanto segue.

In seguito agli accordi intercorsi con le parti il giorno due del mese di febbraio dell'anno duemilaventisei hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali, così come risulta dal verbale di sopralluogo, allegato n°1, alla presenza del Dott. Ing. [REDACTED] collaboratore del sottoscritto, dell'Ing. [REDACTED] responsabile della sede di Rende della [REDACTED] attuale società locataria dello stabile, e della Dott.<sup>ssa</sup> [REDACTED] curatrice fallimentare della [REDACTED] s.r.l. spin-off della Università della Calabria, presso la porzione di fabbricato sito nel comune di Rende, alla via Pedro Alvares Cabral n°14, *così identificato catastalmente: catasto fabbricati, foglio 21, particella n°1044 sub 21, piano secondo, categoria A/10, uffici e studi privati, classe 1, Consistenza 27 vani, superficie totale 699 mq, rendita euro 6.902,45 intestato a* [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED]

L'unità immobiliare, posta al secondo piano di un fabbricato di piacevole aspetto, adibito a uffici e locali a servizio del settore terziario, posto su via Pedro Alvares Cabral n°14 a ridosso della zona industriale del comune di Rende e quindi di tutto il comprensorio relativo alla città di Cosenza, recintata su tutti e quattro i lati, presenta un ampio parcheggio tutt'attorno al fabbricato e confina con la particella 1043 sui lati nord e ovest, con la particella 1091 sul lato sud e con la via Pedro Alvares Cabral sul lato est.

L'accesso, tramite un cancello pedonale e carrabile, è posto sul lato est di via Pedro Alvares Cabral n°14 varcato il quale, ci si immette nell'androne del palazzo, molto ben rifinito e curato che permette di servirsi delle scale o dell'ascensore per arrivare al secondo piano e quindi, tramite un portone di ingresso a due battenti, entrare nella sede della ██████████, costituita da n°17 uffici di varia grandezza, oltre a un ripostiglio, un locale adibito a mensa e cucina, l'archivio, i bagni perfettamente rifiniti per uomini e donne, la sala server, il deposito e la sala conferenze che è servita anche da una porta da cui si può accedere direttamente dal vano scala.

Sul lastrico solare dell'edificio è installato un impianto fotovoltaico di proprietà della debitrice eseguita ██████████. \_che presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

l'impianto fotovoltaico copre una superficie di circa 280 mq ed ha potenza pari a 19,74 kW denominato Impianto ██████████ identificato dal codice SAPR S\_IT001E76040983 e identificato sul punto di connessione dal codice POD IT001E760409839 e relativamente all'impianto sono state sottoscritte due convenzioni con il GSE (Gestore Servizi Energetici):

- ❖ Convenzione per l'erogazione del servizio di scambio sul posto dell'energia elettrica n° pratica SSP00229690 con decorrenza dal 24/06/2011 e scadenza al 31/12/2011 e si rinnova tacitamente di anno in anno.
- ❖ Convenzione n° C02H239970107 per il riconoscimento delle tariffe incentivanti all'energia elettrica prodotta da conversione fotovoltaica della fonte solare, giusta domanda del 09/08/2011 n°620940 che riconosce un valore costante in moneta corrente pari a 0,3920 €/kwh all'impianto fotovoltaico realizzato sull'edificio e entrato in esercizio il 24/06/2011. La presente convenzione ha decorrenza dal 09/08/2011 e scadenza il 23/06/2031.

I principali dati dell'impianto fotovoltaico risultano essere:

UBICAZIONE IMPIANTO:	via Pedro Alvares Cabral – C.da Lecco Rende (CS)
POSIZIONAMENTO IMPIANTO:	sul lastrico solare dell'edificio
TIPOLOGIA DI FORNITURA:	Trifase
ANGOLO DI AZIMUT DEL GENERATORE FV:	-20°
ANGOLO DI TILT DEL GENERATORE FV:	30°
NUMERO MODULI:	84 marca SCHOTT SOLAR - POLY 235
IRRADIAZIONE SOLARE ANNUA:	1548,21 Kwh/m <sup>2</sup>
POTENZA NOMINALE:	235 Wp
CELLE:	Silicio Polocristallino
AREA TOTALE MODULI:	280 mq.
PRODUCIBILITA' ANNUA ATTESA DI ENERGIA ELETTRICA:	25.149,64 kWh/anno

L'intero impianto è realizzato con pannelli "SCHOTT SOLAR - POLY 235", mentre gli inverter sono di marca "POWER ONE – PVI-6000-OUTD-S" monofase. L'impianto è connesso alla rete del distributore locale mediante una connessione in bassa tensione, con scambio dell'energia gestito secondo quanto previsto dalla convenzione "Scambio sul Posto" e considerato il progetto dell'impianto, l'orientamento e la disposizione dei moduli fotovoltaici era stata calcolata una produzione potenziale pari a circa 25.149,64 kWh/annui. [allegato n°2](#).

Consultando tale allegato e valutato l'elaborato n°6 -relazione tecnica generale- risulta che la perdita di efficienza annua è pari allo 0,9% per un tempo di vita dell'impianto pari a venti anni e all'appendice C è prevista una garanzia delle prestazioni dei pannelli solari pari a 25 anni.

Ad oggi l'impianto risulta funzionante e in buone condizioni [allegato n°3](#), giusta comunicazione tramite e-mail dell'ing. [REDACTED] in data 09/03/2026 con la quale si afferma che il regolare funzionamento dell'impianto viene controllato quotidianamente tramite app dedicata.

Gli ulteriori documenti, all'interno dell'[allegato n°9](#) mostrano il nulla osta del comune di Rende relativo alla realizzazione dell'impianto, la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativa alla collocazione dell'impianto sul tetto condominiale dell'edificio, la relazione tecnica supplementare del tecnico progettista e la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte.

Considerata la natura del bene e la particolarità del mercato a cui si rivolge, occorre definire la tipologia di vendita più conveniente e considerate le caratteristiche dell'impianto si potrebbe:

- 1- vendere tutto l'impianto e pensare di montarlo su un altro sito;
- 2- considerare un eventuale investimento di terzi per la produzione e la vendita di energia al Gestore dei Servizi Elettrici;
- 3- considerare l'impianto come un valore aggiunto dell'immobile su cui è posizionato e cablato.

**La prima** ipotesi è quella economicamente meno conveniente, considerato che l'impianto è già in funzione dal 2011 e acclarato che gli impianti fotovoltaici hanno una vita media di 20 anni, lo smontaggio e rimontaggio in altro luogo, oltre che economicamente impegnativo, produrrebbe la decadenza delle convenzioni in essere con il GSE, pertanto resterebbe solo la vendita come pezzi di ricambio ma anche questa ipotesi è del tutto antieconomica vista la rapidissima obsolescenza dei componenti di un impianto fotovoltaico.

**La seconda** ipotesi, anche considerando le vantaggiose condizioni offerte dalle convenzioni esistenti e ipotizzando un eventuale investimento con lo scopo di utilizzo dell'impianto fotovoltaico per la sola produzione di energia elettrica da immettere in rete, comporterebbe degli oneri necessari per la separazione dell'impianto che lavora in parallelo con quello dell'immobile, dei costi annuali

per servitù legate agli oneri di superficie, oltre ai costi di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria.

La terza ipotesi, considerato che le convenzioni in essere forniscono oltre ad un risparmio sui consumi energetici, anche un valore aggiunto alla vendita dell'immobile, che è già collegato all'impianto, risulta essere la più conveniente.

Ciò detto, il metodo di stima del valore dell'impianto fotovoltaico "Impianto [REDACTED]" è quello dell'attualizzazione dei flussi di cassa futuri in quanto è possibile prevedere, sulla scorta dei dati storici relativi, le entrate economiche che l'impianto sarà in grado di generare. Con riferimento alla produzione di energia dell'impianto sono state richieste alla società elettrica, giusto ripetuti contatti telefonici e mail inviata in data 09/03/2026 all'indirizzo [e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it](mailto:e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it) i dati relativi all'impianto, ancora ad oggi senza risposta e inoltre sul sito del GSE tali dati non sono disponibili.

Per redigere la seguente perizia di stima e rispondere al quesito posto dal Giudice "determinare il valore dei pannelli nonché la conseguente eventuale rendita" il sottoscritto ha analizzato i dati e i documenti acquisiti dal sito GSE nonché la documentazione fornita e messa a disposizione dell'Ing. [REDACTED] e dalla Dott.<sup>ssa</sup> [REDACTED], nello specifico:

allegato n°4 tabella incentivi dal sito GSE;

allegato n°5 fatture scambio sul posto;

allegato n°6 fatture HERA COMM dal 2022 al 2025

allegato n°7 schermate e dettagli dal sito GSE

allegato n°8 fatture costi amministrativi

Nel caso specifico, considerando le serie storiche a partire dal 2011 e sino al 2025 e avendo a disposizione i dati relativi alla rendita in termini monetari a partire dal 2011 e fino al 2025 sono stati stimati i flussi di cassa derivanti dalla tariffa incentivante pari a 0,3920 Euro/kWh riconosciuta dal GSE, sino alla scadenza della convenzione e sulla base dei consumi di energia elettrica e conseguentemente dell'energia eccedente l'autoconsumo, gli introiti relativi alla convenzione "Scambio sul Posto" anche detto contributo in conto scambio.

Applicando questo metodo non si tiene conto della produzione effettiva dell'impianto in quanto, oltre a non avere a disposizione questi dati, la rendita monetaria nel corso degli anni risulta stabile e ciò permette, prendendo le dovute precauzioni, di stabilirne il valore economico.

Per comprendere meglio come funziona l'impianto bisogna fare alcune precisazioni relative alle quantità di energia prodotta e consumata, nello specifico si definisce:

- ❖ Energia Prodotta **EP**: l'energia annua che produce l'impianto;

- ❖ Energia Autoconsumata **EA**: l'energia che il proprietario dell'impianto ( [REDACTED] o altro fruitore) consuma contemporaneamente all'Energia Prodotta EP;
- ❖ Energia Immessa **EI**: l'energia immessa nella rete pubblica pari a EP-EA;
- ❖ Energia Prelevata **EP1**: l'energia che il proprietario dell'impianto ( [REDACTED] o altro fruitore) acquista dalla rete pubblica (Enel energia, iren gruppo, HERA COMM S.p.A. o altri gestori) quando l'impianto fotovoltaico non produce abbastanza;
- ❖ La tariffa incentivante, pari a 0,3920 € / kwh è calcolata sulla differenza tra EP - EA.
- ❖ Il valore economico relativo allo scambio sul posto è calcolato in funzione della seguente relazione EP-EA-EP1 = EI-EP1.

Le tabelle appresso riportate specificano, sulla base della documentazione acquisita, i valori esplicativi necessari per la valutazione dell'impianto.

<b>ENERGIA REMUNERATA CON INCENTIVO</b>				<b>ENERGIA REMUNERATA CON LO SCAMBIO SUL POSTO</b>		
<b>ANNO</b>	<b>ENERGIA MISURATA EI = EP-EA (kWh)</b>	<b>TARIFFA INCENTIVANTE (€)</b>	<b>TOTALE INCENTIVO (€)</b>	<b>ANNO</b>	<b>TOTALE SCAMBIO EP-EA-EP1 = EI-EP1 (€)</b>	
2011	11.149	0,3920 €	4.370,41 €	2011	238,600 €	
2012	29.429	0,3920 €	11.536,17 €	2012	868,950 €	
2013	28.378	0,3920 €	11.138,37 €	2013	462,870 €	
2014	27.047	0,3920 €	10.616,64 €	2014	681,590 €	
2015	24.936	0,3920 €	11.345,63 €	2015	886,730 €	
2016	25.152	0,3920 €	10.856,41 €	2016	738,100 €	
2017	25.556	0,3920 €	11.862,29 €	2017	995,850 €	
2018	25.514	0,3920 €	7.532,68 €	2018	455,530 €	
2019	16.214	0,3920 €	7.971,69 €	2019	1.023,720 €	
2020	20.884	0,3920 €	11.160,90 €	2020	1.540,580 €	
2021	23.548	0,3920 €	9.219,46 €	2021	2.079,050 €	
2022	21.820	0,3920 €	10.742,39 €	2022	5.201,510 €	
2023	24.774	0,3920 €	10.733,61 €	2023	1.671,230 €	
2024	20.676	0,3920 €	10.924,81 €	2024	1.522,110 €	
2025	12.470	0,3920 €	4.922,32 €	2025	431,120 €	
			<b>144.933,78 €</b>			<b>18.797,540 €</b>

I dati relativi alla tabella **ENERGIA REMUNERATA CON INCENTIVO** fanno riferimento all'**allegato n°4** mentre i dati relativi alla tabella **ENERGIA REMUNERATA CON LO SCAMBIO SUL POSTO** fanno riferimento all'**allegato n°5**

<b>ENERGIA ACQUISTATA DALLA RETE DI VENDITA HERA COMM</b>		
<b>ANNO</b>	<b>ENERGIA PRELEVATA EP1 (kWh)</b>	<b>FATTURE (€)</b>
2011		
2012		
2013		
2014		
2015		
2016		
2017		
2018		
2019		
2020		
2021		
2022	8.053,000	3.076,48 €
2023	24.568,750	6.472,44 €
2024	24.979,400	6.702,71 €
2025	24.323,525	5.165,90 €
		<b>21.417,53 €</b>

La tabella **ENERGIA ACQUISTATA DALLA RETE DI VENDITA HERA COMM** rappresenta i consumi di energia elettrica relativa agli anni 2022-2025 **allegato n°6**.

Le fatture relative ai costi amministrativi riportano il costo annuo pari a € 36,60 **allegato n°8**

La formula  $K_e = R_f + (ERP \times \beta)$  rappresenta il **Capital Asset Pricing Model (CAPM)**, il metodo più diffuso per stimare il costo del capitale proprio ( $K_e = Cost\ of\ Equity$ ).

Questo procedimento permette di calcolare il rendimento atteso in base al rischio specifico dell'investimento rispetto al mercato, nello specifico:

**$K_e$  (Cost of Equity):** Costo del capitale proprio o tasso di rendimento richiesto dagli azionisti.

**$R_f$  (Risk-free Rate):** Tasso di rendimento delle attività prive di rischio.

**ERP (Equity Risk Premium):** Premio per il rischio di mercato. Misura il rendimento extra richiesto dagli investitori per investire nel mercato azionario rispetto alle attività "risk-free".

**$\beta$  (Beta):** Coefficiente Beta, misura il rischio sistematico dell'azienda o del settore rispetto al mercato (un  $\beta > 1$  indica maggiore rischiosità del mercato).

Considerando la congiuntura economica alla data di riferimento della valutazione e prospettica a tale momento, si è utilizzato il seguente tasso di attualizzazione, che dalla dottrina viene anche identificato e formalizzato come Ke:

Rf= 3,20% tasso di rendimento delle attività prive di rischio: si è utilizzato il rendimento netto dei BTP a 10 anni alla data del gennaio 2026.

ERP= per i paesi europei i dati raccolti indicano per il gennaio 2026 un ERP medio del 3,35%.

$\beta = 0,81$ .

$Ke = Rf + (ERP \times \beta) = 3,20\% + (3,35\% \times 0,81) = 5,91\%$

Secondo la metodologia dei flussi di cassa attualizzati, il valore oggetto di stima coincide con il valore attuale (VA) dei flussi di cassa attesi (FC) che l'impianto sarà in grado di generare in futuro che potranno essere disponibili e liberamente prelevabili senza pregiudicare l'attività di produzione di energia. Pertanto:

$$VA = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{FC_t}{(1+Ke)^t}$$

La valutazione è basata sulla proiezione prospettica dei flussi di cassa, derivanti dalla tariffa incentivante riconosciuta dal GSE, che risulta essere pari a 0,3920 Euro kWh, previsti in un arco temporale di riferimento, scontati (ovvero attualizzati al momento della valutazione), sulla base del tasso Ke di cui sopra:

Anno	VALORE MEDIO DELLA TARIFFA INCENTIVANTE	FLUSSO DI CASSA ANNUO ATTUALIZZATO TARIFFA INCENTIVANTE Ke=5,91%	VALORE MEDIO DEL CONTRIBUTO IN CONTO SCAMBIO	FLUSSO DI CASSA ANNUO ATTUALIZZATO CONTO SCAMBIO Ke=5,91%
2026	€ 10.433,93	€ 9.851,69	€ 1.148,18	€ 1.084,11
2027	€ 10.433,93	€ 9.301,95	€ 1.148,18	€ 1.023,61
2028	€ 10.433,93	€ 8.782,88	€ 1.148,18	€ 966,49
2029	€ 10.433,93	€ 8.292,78	€ 1.148,18	€ 912,56
2030	€ 10.433,93	€ 7.830,02	€ 1.148,18	€ 861,64
2031	€ 5.216,97	€ 3.804,21	€ 574,09	€ 418,63
	<b>€ 57.386,62</b>	<b>€ 47.863,54</b>	<b>€ 6.314,99</b>	<b>€ 5.267,04</b>

Il valore di riferimento è la media relativa alla tariffa incentivante pari a € 10.433,93 considerata per gli anni 2012-2024 e alla media dello scambio sul posto pari a € 1.148,18 riferita agli stessi anni e considerando solo per il 2022 un valore pari € 2.000,00 invece dei € 5.201,51 effettivamente fatturati e probabilmente relativi ad un periodo in cui l'attività consumava poco. Per l'anno 2031 si considerano solo 6 mesi in quanto la scadenza della convenzione risulta alla data del 23/06/2031.

Per cui il valore dei flussi di casa futuri sono pari ad € (47.863,54 + 5.267,04) = € 53.130,58

A detrarre

Abbattimento forfettario del 15% del valore: 15% su € 53.130,58 € 7.969,59

**Somma** € **45.161,00**

Considerato quanto narrato, visto lo stato del manufatto, la sua vita utile rimanente, la documentazione tecnica disponibile, effettuato le indagini di mercato e simulato i flussi di cassa futuri si stima il valore dell'impianto fotovoltaico oggetto di perizia in **euro 45.161,00**. Non si rilevano rischi particolari in termini di producibilità dall'impianto, a condizione che ne venga monitorato il funzionamento e nel caso effettuare la dovuta manutenzione.

La presente relazione viene inviata, completa di n°10 documenti acclusi, **allegato n°10** all'ufficio cancelleria.

Si ringrazia il Signor Giudice per la fiducia riposta restando a disposizione per ogni altro ulteriore chiarimento.

*Cosenza, li 27/03/2026*

Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Mauro Pasqualino Calatafini



# ***TRIBUNALE DI COSENZA***

## *Sezione Esecuzioni Immobiliari*

*Procedimento n°5/2021*

### *Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio*

*Cosenza, li 17/05/2022*

Consulente Tecnico d'Ufficio

*Dott. Ing. Mauro Pasqualino Calatafini*





diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

**risposta:**

lo scrivente, dopo aver visionato e controllato la documentazione necessaria per la stesura della presente perizia tecnica d'ufficio, assevera che la documentazione di cui all'art. 567 è presente all'interno del fascicolo di causa e conferma la corrispondenza tra la trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e il diritto oggetto di pignoramento così come risulta dal certificato notarile allegato a firma del Notaio [REDACTED] [allegato n°1](#)

**SECONDO QUESITO:**

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

**risposta:**

l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievole risulta essere quello derivante dalla dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico ipotecaria e catastale a firma del Notaio [REDACTED] e già presente agli atti. [allegato n°1](#)

**TERZO QUESITO:**

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

**risposta:**

le mappe censuarie, [allegato n°2](#), sono state acquisite presso gli uffici competenti e identificano in modo univoco e corretto il bene pignorato.



#### **QUARTO QUESITO:**

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 etc.); 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 città e dalle principali vie di comunicazioni verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

#### **risposta:**

In seguito agli avvisi spediti alle parti, il giorno ventinove del mese di marzo dell'anno duemilaventidue hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali, così come risulta dal verbale di sopralluogo, allegato n°3, alla presenza del Dottor ██████████, liquidatore della

, allegato n°3A, si è rilevato e fotografato il seguente immobile:

#### **allegato n°4.**

- Porzione di fabbricato sito nel comune di Rende, alla via Pedro Alvares Cabral n°14, *così identificato catastalmente: catasto fabbricati, foglio 21, particella n°1044 sub 21, piano secondo, categoria A/10, uffici e studi privati, classe 1, Consistenza 27 vani, superficie totale 699 mq, rendita euro 6.902,45 intestato a*

L'unità immobiliare, posta al secondo piano di un fabbricato di piacevole aspetto, adibito a uffici e locali a servizio del settore terziario, posto su via Pedro Alvares Cabral n°14 a ridosso della zona industriale del comune di Rende e quindi di tutto il comprensorio relativo alla città di Cosenza, recintata su tutti e quattro i lati, presenta un ampio parcheggio tutt'attorno al fabbricato e confina con la particella 1043 sui lati nord e ovest, con la particella 1091 sul lato sud e con la via Pedro Alvares Cabral sul lato est.

L'accesso, tramite un cancello pedonale e carrabile, è posto sul lato est di via Pedro Alvares Cabral n°14 varcato il quale, ci si immette nell'androne del palazzo, molto ben rifinito e curato che permette di servirsi delle scale o dell'ascensore per arrivare al secondo piano e quindi, tramite un portone di ingresso a due battenti, entrare nella sede della ██████████ costituita da n°17 uffici di varia grandezza, oltre a un ripostiglio, un locale adibito a mensa e cucina, l'archivio, i bagni perfettamente rifiniti per uomini e donne, la sala server, il deposito e la sala conferenze che è servita anche da una porta da cui si può accedere direttamente dal vano scala.



L'ingresso, di ampie dimensioni, si innesta con il corridoio 1 sul lato ovest, che a sua volta collega il corridoio 3 sul lato nord, percorso il quale ci si ritrova di nuovo all'ingresso della sede, oppure, sempre dal corridoio 1 ma dal lato sud, si interseca il corridoio 2, che conduce direttamente sul vano scala.

Le caratteristiche tipologiche e compositive degli uffici presentano una costruzione in cemento armato con ampi infissi serviti da aria condizionata, le pareti risultano intonacate e pitturate, i pavimenti sono di ceramica, tutti gli impianti risultano funzionanti e i bagni sono in perfetto stato così come tutto il manufatto.

La superficie calpestabile del manufatto è pari a mq 628,73 mentre la superficie totale consta di mq 696,48.

Il contesto urbano nel quale si trova l'immobile, situato nella zona industriale del comune di Rende, dista solo due km da viale Marconi, zona centrale di Quattromiglia, a ridosso della sede della Università della Calabria, risulta essere interessato da molteplici interventi edificatori e inserito in uno sviluppo del territorio che comprende uffici e servizi di vario genere, **allegato n°5**.

#### **QUINTO QUESITO:**

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;

#### **risposta:**

la descrizione attuale del bene e i dati contenuti nel pignoramento identificano in modo univoco l'immobile. **allegato n°5A**

#### **SESTO QUESITO:**

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;

#### **risposta:**

Dal raffronto tra le planimetrie catastali e le planimetrie redatte a seguito del rilievo effettuato alla data del sopralluogo, **allegato n°6**, risulta la sostanziale conformità tra i due elaborati, con le sole eccezioni relative alle due aperture sul corridoio dell'ingresso principale e alla parete divisoria soppressa dell'ufficio 2. Le spese presunte per aggiornare la planimetria catastale ammontano a € 500,00.

#### **SETTIMO QUESITO:**

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



**risposta:**

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico non è stata acquisita presso gli uffici competenti perché trattasi di un fabbricato già costruito e inoltre non risultano pignorati terreni.

**OTTAVO QUESITO:**

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 urbanistica-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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica n°380 del 6 giugno 2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero 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. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

**risposta:**

La conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, sulla base dei documenti rilasciati dal comune di Rende, [allegato n°7](#), è riferita all'attestazione con protocollo n°23834 rilasciata in data 03/05/2022 dalla quale si evince che il manufatto è stato realizzato in ottemperanza alla concessione edilizia n°228 del 05/10/2006 e successivo permesso di costruire in variante n°30 del 26/02/2008 e inoltre in data 29/05/2008 prot. n°392 è stata rilasciata la dichiarazione di agibilità dell'intero edificio. [allegato n°7A](#)

Da una attenta analisi degli elaborati progettuali e da un confronto con il rilievo planimetrico effettuato, [allegato n°6A](#), si attesta la conformità del fabbricato alle autorizzazioni e concessioni amministrative già indicate al paragrafo precedente.

**NONO QUESITO:**

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo



previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**risposta:**

Considerata la disposizione degli uffici e dei locali di servizio, anche se comunque sono presenti ben tre accessi dal vano scala, sarebbe opportuno, visto anche la qualità e la disposizione degli impianti, valutare la vendita del bene pignorato in un solo lotto tenuto conto delle planimetrie allegata e del sopralluogo effettuato dal sottoscritto:

- Porzione di fabbricato sito nel comune di Rende, alla via Pedro Alvares Cabral n°14, *così identificato catastalmente: catasto fabbricati, foglio 21, particella n°1044 sub 21, piano secondo, categoria A/10, uffici e studi privati, classe 1, Consistenza 27 vani, superficie totale 699 mq, rendita euro 6.902,45 intestato a*

**DECIMO QUESITO:**

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà 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;

**risposta:**

La società

allo stato attuale in liquidazione, **allegato n°3A**, risulta la sola proprietaria del bene pignorato per una quota pari a 1/1.

**UNDICESIMO QUESITO:**

Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno 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 ogni caso l'esperto determinerà



il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

**risposta:**

l'immobile, alla data del sopralluogo, non risulta essere utilizzato e dalla certificazione rilasciata dall'agenzia delle entrate non risultano contratti di locazione o altri vincoli locativi registrati **allegato n°8**

**DODICESIMO QUESITO:**

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

**risposta:**

non risulta, alla data del sopralluogo, che l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

**TREDICESIMO QUESITO:**

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;

**risposta:**

non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e sui beni oggetto del pignoramento non gravano diritti demaniali o servitù pubbliche o usi civici da affrancare o riscattare.

**TREDICESIMO BIS QUESITO:**

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;

**risposta:**

considerata la dichiarazione del condominio ricevuta tramite pec in data 01/04/2022 si può affermare che le quote condominiali ancora non pagate risultano pari a € 9.769,84 e presumibilmente le spese annue fisse di gestione e manutenzione ammontano a € 3.096,00 **allegato n°9**.

**QUATTORDICESIMO QUESITO:**

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 forfettario 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, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

**risposta:**

Al fine di poter determinare il valore attuale dell'immobile sopra descritto si è utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" sulla base di ricerche di mercato assunte in loco e confrontando i prezzi e le caratteristiche di alcuni immobili venduti nella stessa zona. I valori stimati sono dei valori di mercato, ottenuti paragonando il bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili situati nella medesima zona o in zone limitrofe. I parametri di stima considerati, utilizzati per la valutazione economica, sono sia tecnici quali il volume, la superficie, il n° di vani, che economici, quest'ultimi sono quei valori che tengono conto di condizioni non facilmente misurabili, ma che influenzano il valore del bene tenendo conto dell'andamento del mercato. Per determinare la stima dei beni descritti si è tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione di: pavimenti, pareti e soffitti, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, manto di copertura, infissi, impianto idrico sanitario, le condizioni esterne del fabbricato.

Lo stato dell'immobile si considera proprio in funzione di tali parametri, non tralasciando comunque la zona in cui si opera, l'ubicazione dell'area rispetto al centro urbano, la presenza dei servizi principali e l'ubicazione in una zona vicina al centro cittadino che ne permette un facile accesso e soprattutto un agevole parcheggio sugli spazi pubblici. La presenza di attività economiche, commerciali e di servizi in genere consentono di esprimere un buon giudizio di stima dell'immobile e considerati anche i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio, nonché dai dati rilevati dal "borsinoimmobiliare.it" **allegato n°10**, si può definitivamente concludere che i prezzi di mercato da utilizzare siano quelli derivanti dal seguente prospetto:

- Porzione di fabbricato sito nel comune di Rende, alla via Pedro Alvares Cabral n°14, *così identificato catastalmente: catasto fabbricati, foglio 21, particella n°1044 sub 21, piano secondo, categoria A/10, uffici e studi privati, classe 1, Consistenza 27 vani, superficie totale 699 mq, rendita euro 6.902,45 intestato a*

Ufficio al piano secondo	mq	696,48	€/mq	1.100,00	€	766.128,00
<b>Totale</b>					€	<b>766.128,00</b>
A detrarre						
Abbattimento forfettario del 15% del valore: 15% su € 766.128,00					€	114.919,20
<b>Somma</b>					€	<b>651.208,80</b>



### **QUINDICESIMO QUESITO:**

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 e il suo prezzo base.

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

#### **risposta:**

si rimanda al foglio riassuntivo **allegato n°11**.

### **CONCLUSIONI**

La presente relazione viene inviata, completa di n°16 documenti acclusi, **allegato n°12** all’ufficio cancelleria.

Si ringrazia la Signora Giudice per la fiducia riposta restando a disposizione per ogni altro ulteriore chiarimento.

Cosenza, lì 17/05/2022

Consulente Tecnico d’Ufficio

Dott. Ing. Mauro Pasqualino Calatafini

