

RELAZIONE TECNICA

L'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Assunta Gioia, in data 02/12/2025, nominava il sottoscritto **Arch. Francesco Gemelli**, nato a Cosenza il 02/01/1973, residente a Rovito (Prov. di Cosenza) in Via Giuseppe Garibaldi n. 1– C.F. GMLFNC73A02D086H, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza al n. 1120 e presso il Tribunale di Cosenza nell'elenco dei CTU al n. 3151, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di **PROCEDURA N° 185/2024 R.G.E.I. – PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA PER PRELIOS CREDIT SERVICING SPA MANDATARIA DI JUNO 2 SRL c/ [REDACTED]** (Debitore) e **[REDACTED]** (Terzo), il quale accettava l'incarico ed effettuava, in data 03/12/2025, l'invio telematico del verbale di giuramento.

Per cui la S.V. poneva, nel verbale di nomina, i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, 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, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). 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);
- 2) 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;
- 3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 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;

4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

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

6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le



eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. 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;

9) 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;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno 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 di 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;

11) 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;

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

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;

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

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

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

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



PREMESSA

Il sottoscritto CTU, dopo aver esaminato il fascicolo di causa, procedeva a comunicare alle parti la data del sopralluogo a mezzo **Raccomandate A/R del 05/12/2025** indirizzate alla Sig.ra [REDACTED] (Debitore) e al Sig. [REDACTED] (Terzo) nonché, a mezzo **PEC del 04/12/2025**, all'**Avv. Leopoldo Biondo** in qualità di Custode giudiziario, all'**Avv. Francesco Iacovino** nell'interesse del Creditore procedente, all'**Avv. Antonio Sconza** nell'interesse dell'Esecutata e all'**Avv. Nicola Mondelli** nell'interesse del Terzo.

Il sopralluogo veniva fissato per il giorno 19/12/2025 alle ore 09.30 presso l'ubicazione degli immobili oggetto della procedura esecutiva in Rende (Provincia di Cosenza), alla via Cristoforo Colombo (Strada Statale 19 delle Calabrie) n. 108 (già n. 92).

Le operazioni peritali, regolarmente iniziate nel giorno stabilito, sono consistite nella presa visione degli immobili, il confronto dei luoghi con la rappresentazione grafica dei beni come da planimetria catastale presente in banca dati, nel rilievo metrico dell'intero immobile, nella documentazione fotografica degli spazi interni costituenti l'unità immobiliare ed esterna del fabbricato nonché nella stesura del verbale di sopralluogo.

Alle operazioni peritali erano presenti il [REDACTED], l'**Avv. Antonio Sconza** nell'interesse della [REDACTED], l'**Avv. Leopoldo Biondo** in qualità di Custode giudiziario e l'**Ing. Ivano Guglielmello** in qualità di Consulente tecnico di parte del Sig. Caruso Fabrizio (Terzo).

Il CTU, nel periodo antecedente il sopralluogo, ha provveduto ad acquisire, dalla banca dati Catastale dell'Agenzia dell'Entrate (Catasto), la visura storica per fabbricati e per terreni, la planimetria catastale e l'estratto di mappa del bene oggetto di esecuzione immobiliare nonché, dal Geoportale del Comune di Rende, le cartografie catastali ed aerofotogrammetriche, le ortofoto della zona di ubicazione dell'immobile oggetto dell'esecuzione nonché lo stralcio dello strumento urbanistico comunale e le relative norme tecniche.

In data 03/12/2025 è stata presentata istanza, a mezzo PEC, presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Rende per la richiesta dei certificati di residenza, stato di famiglia, di stato civile e di matrimonio dell'Esecutata e del Terzo.

In data 03/12/2025 è stata presentata istanza, a mezzo PEC, di accesso agli atti presso il Comune di Rende per prendere visione ed estrarre copia della documentazione edilizia depositata, relativamente all'immobile oggetto della procedura esecutiva.

Il CTU, inoltre, ha inviato formale richiesta, a mezzo PEC del 03/12/2025, presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza per accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodati d'uso registrati afferenti l'immobile oggetto di esecuzione nonché afferenti le parti oggetto della procedura.



Successivamente, sono state eseguite le ispezioni ipo-catastali dal portale dell’Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari relativamente al soggetto esecutato ed agli immobili.

Il sottoscritto CTU, in data 21/01/2026, ha presentato istanza di proroga per il deposito e l’invio alle parti della Consulenza Tecnica d’Ufficio, chiedendo ulteriori giorni 40 (quaranta) ovvero entro il 02/03/2026, considerato che la documentazione edilizia richiesta presso il Comune di Rende non era stata ancora trasmessa.

Il CTU, in risposta ai quesiti posti, preliminarmente precisa quanto segue:

- E’ stata verificata la completezza della documentazione di cui all’articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile;
- Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
- La certificazione notarile, in riferimento all’immobile pignorato e alle unità immobiliari originarie, risale sino ad un atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano indicati nella predetta certificazione notarile.
- Il creditore procedente ha depositato l’estratto catastale.
- Il CTU ha acquisito il certificato di stato civile dell’esecutato da cui si evince che la [REDACTED] risulta coniugata con il [REDACTED] in regime di separazione dei beni così come da annotazioni a margine del certificato di matrimonio.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma cod. proc. civ.

Da quanto si evince dall’Atto di pignoramento immobiliare, è stato sottoposto a pignoramento:

- l’istante intende sottoporre a pignoramento immobiliare la piena ed intera proprietà del [REDACTED], su cui grava ipoteca a garanzia della somma mutuata iscritta presso l’Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cosenza il 21.07.2017 ed in particolare sul seguente bene immobile, sito in Via Colombo n. 92- 87036 Rende (CS), censito al catasto fabbricati del Comune di Rende al foglio 5 particelle:
- 36 sub 2, Via Cristoforo Colombo n. 92, P.T., z.c. 2, cat. A/3, cl. 3, vani 5, r.c. euro 335,70;
 - 36 sub 3, Via Cristoforo Colombo n. 92, P 1-2, z.c. 2, cat. A/3, cl. 3, vani 3,5, r.c. euro 234,99;
 - 36 sub. 4 – piano T- (corte).

Così come indicato nel verbale di pignoramento degli immobili a seguito di TRASCRIZIONE del 20/12/2024 - Registro Particolare 31773 - Registro Generale 38349 - UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA - Repertorio 4081 del 21/11/2024

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Il sottoscritto CTU ha effettuato le ispezioni ipotecarie, riferite al periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 04/12/2025, relativamente il ventennio precedente alla data del verbale di pignoramento immobiliare, rilevando la seguente formalità:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/12/1987 - Registro Particolare 167321 Registro Generale 26474
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE**
- **ISCRIZIONE CONTRO del 22/12/1987 - Registro Particolare 12218 Registro Generale 26477
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
SOGGETTO DEBITORE**
- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/10/2006 - Registro Particolare 22850 Registro Generale 34304
Pubblico ufficiale CASTELLANI ATTILIO Repertorio 106817/15215 del 07/09/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RENDE (CS)
SOGGETTO ACQUIRENTE**
- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/07/2011 - Registro Particolare 14313 Registro Generale 20625
Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 63296/14120 del 07/07/2011
ATTO TRA VIVI - RINUNZIA
Immobili siti in RENDE (CS)**
- **ISCRIZIONE CONTRO del 21/07/2011 - Registro Particolare 3726 Registro Generale 20627
Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 63330/14149 del 20/07/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in RENDE (CS)
SOGGETTO DEBITORE**
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2018 - Registro Particolare 664 Registro Generale 778
Pubblico ufficiale SCALERCIO IDA Repertorio 2173/1408 del 28/12/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RENDE (CS)
SOGGETTO VENDITORE**
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 13/11/2024 - Registro Particolare 28064 Registro Generale 33858
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4783/2024 del 08/10/2024
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI
Immobili siti in RENDE (CS)
Accettata con riserva**
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2024 - Registro Particolare 31773 Registro Generale 38349
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 4081 del
21/11/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in RENDE (CS)**

Dalla ricerca effettuata non risultano presenti altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale) oltre quelle sopra indicate.



RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Il sottoscritto CTU, ha acquisito la documentazione catastale, relativa ai beni oggetto di esecuzione immobiliare, presente nella banca dati dell’Agenzia del Territorio (Catasto):

- **Estratto di mappa (Comune di Rende - Foglio 5 - P.lla 36);**
- **Visura storica per immobile – Fabbricati (NCEU Rende - Foglio 5 - P.lla 36 – Sub 6);**
- **Visura storica per immobile – Fabbricati (NCEU Rende - Foglio 5 - P.lla 36 – Sub 5);**
- **Visura storica per immobile – Fabbricati (NCEU Rende - Foglio 5 - P.lla 36 – Sub 4);**
- **Visura storica per immobile – Fabbricati (NCEU Rende - Foglio 5 - P.lla 36 – Sub 3);**
- **Visura storica per immobile – Fabbricati (NCEU Rende - Foglio 5 - P.lla 36 – Sub 2);**
- **Visura storica per immobile – Terreni (NCT Rende - Foglio 5 - P.lla 36);**
- **Visura per soggetto ([REDACTED]);**
- **Planimetria catastale attuale (Foglio 5 - P.lla 36 – Sub 6);**
- **Planimetria catastale storica (Foglio 5 - P.lla 36 – Sub 2);**
- **Planimetria catastale storica (Foglio 5 - P.lla 36 – Sub 3);**
- **Elaborato planimetrico;**
- **Elenco subalterni.**
- **Visura storica per immobile – Terreni (NCT Rende - Foglio 5 - P.lla 590);**

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Dal verbale di pignoramento immobili, trascritto in data 20/12/2024 - Registro Particolare 31773 - Registro Generale 38349 - Repertorio 4081 del 21/11/2024, risulta che gli immobili oggetto di esecuzione consistono in:

- **INTERA PROPRIETA’ DEGLI IMMOBILI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RENDE AL FOGLIO 5 – PARTICELLE:**
 - **36 - SUB 2, CATEGORIA A/3 - PIANO T**
 - **36 - SUB 3, CATEGORIA A/3 - PIANO 1 - 2**
 - **36 - SUB 4, CORTE - PIANO T**

Proprietà e provenienza dell’immobile

Da quanto si evince dalle Certificazione notarile e dalle Ispezioni ipotecarie effettuate, i beni oggetto di esecuzione sono pervenuti alla [REDACTED], nata a [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] (per l’intera proprietà, in regime di separazione dei beni), in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA (TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/10/2006 - Registro Particolare 22850 Registro Generale 34304 - Pubblico ufficiale CASTELLANI ATTILIO - Repertorio 106817/15215 del 07/09/2006)** da parte di **FERROVIE REAL ESTATE SPA.**



Da quanto riportato nell'Atto di compravendita sopra citato, si legge:

La società FERROVIE REAL ESTATE S.P.A. - in prosieguo indicata per brevità "parte venditrice" - come sopra rappresentata, vende e trasferisce in proprietà alla [REDACTED] la quale acquista, la piena proprietà del seguente bene immobile: - fabbricato a due piani fuori terra sito nel Comune di Rende (Cosenza), Via Cristoforo Colombo n. 92 (catastralmente Via Linea Cosenza Sibari), composto di due vani e bagno al piano terra, con annessa corte di pertinenza sulla quale insistono un locale adibito a forno ed un pozzo, e di tre vani e bagno al piano superiore (piani detti tra loro collegati a mezzo di una scala interna), il tutto confinante ad ovest con la Strada Statale 19 o Via Cristoforo Colombo, ad est con l'ex tracciato ferroviario, a nord con proprietà Mirabelli Salvatore (particella 49) e a sud con strada interpoderale (già proprietà [REDACTED] salvo altri. Il fabbricato meglio risulta graficamente rappresentato e conterminato in rosa nella planimetria che, riconosciuta esatta dalle parti e firmata, si allega al presente atto, sotto la lettera "A", per farne parte integrante e sostanziale, ed è riportato nel Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 5, particella 36 (ctg. A/3 - cl. 1^a - vani 6 - RC Euro 291,28). A migliore identificazione della intera consistenza immobiliare compravenduta, si allega al presente atto sotto la lettera "B", per farne parte integrante e sostanziale, l'estratto di mappa relativo all'intero bene in oggetto, in cui lo stesso risulta conterminato in tinta rosa.

Il CTU precisa che gli immobili oggetto della procedura esecutiva, prima della stipula dell'atto di compravendita, risultavano identificati catastalmente al NCEU del Comune di Rende al Foglio 5 - P.lla 36 (categoria A/3 – vani 6), composto da piano terra con annessa corte di pertinenza, sulla quale insistevano un locale forno e un pozzo, oltre piano primo collegati da scala interna.



Caratteristiche della zona di ubicazione

Gli immobili sono ubicati in zona periferica del Comune di Rende in area di remota urbanizzazione. La zona, a vocazione perlopiù agricola/industriale, è caratterizzata dalla presenza di limitati servizi pubblici ed attività commerciali. La viabilità comunale risulta agevole e l'immobile in oggetto dista circa Km 7,00 dal centro storico di Rende, circa Km 2,00 dalla frazione Quattromiglia e circa Km 3,00 dallo svincolo autostradale Cosenza Nord – Autostrada “A2 del Mediterraneo”.

Caratteristiche costruttive riferite all'intera costruzione

L'immobile oggetto dell'esecuzione consiste in un piccolo fabbricato, realizzato presumibilmente negli anni '40 del 900, che si sviluppa su due livelli fuori terra, non direttamente comunicanti tra loro, oltre piano sottotetto ed area di corte esclusiva.

Il predetto immobile, originariamente, era destinato a casa cantoniera a servizio della ex rete ferroviaria Cosenza – Sibari.

La struttura portante della costruzione è del tipo misto, realizzata in muratura/pietrame e intelaiatura in cemento armato, con solai del tipo in latero-cemento e copertura a falde, con struttura portante in legno lamellare e manto in lamiera coibentata “finto coppo”.

L'accesso all'immobile avviene attraverso cancello carraio e pedonale, prospicienti la strada comunale via Cristoforo Colombo al civico n. 108 (già n. 92), che conducono all'area di corte esclusiva.

Quest'ultima risulta interamente pavimentata e recintata destinata a parcheggio con porzioni perimetrali destinate a verde.

Il CTU, a riguardo, precisa che attualmente la corte esclusiva si presenta di maggiore consistenza rispetto a quella afferente la P.IIa 36. Infatti, una porzione della corte risulta coincidere con al P.IIa 950 estranea alla procedura esecutiva e di proprietà RETE FERROVIARIA ITALIANA SPA con sede in ROMA – c.f. 01585570581. La predetta maggiore porzione risulta interamente pavimentata e recintata con porzioni perimetrali destinate a verde e presente un ulteriore ingresso carraio prospiciente la strada comunale via Cannello Magdalone al civico n. 1.

Il piano terra, a destinazione residenziale, presenta un ingresso esclusivo dall'area di corte.

Il piano primo, a destinazione residenziale, è raggiungibile attraverso una scala esterna, realizzata con struttura portante in cemento armato, che disimpegna ad un piccolo ballatoio dove è posto il portoncino d'ingresso.

Il piano sottotetto, raggiungibile da scala interna ubicata al piano primo, risulta attualmente utilizzato con destinazione residenziale (zona notte).

Le facciate sono trattate con intonaco del tipo tradizionale e tinteggiate.

Il fabbricato, esternamente si presenta in buone condizioni di conservazione con la necessità di puntuali interventi di manutenzione sulle facciate a causa di fenomeni di condensa, umidità e lesionamenti superficiali degli intonaci.



UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE – PERTINENZE E CORTE ESCLUSIVA**Identificazione catastale**

I beni oggetto di stima risultano identificati come di seguito:

▪ NCEU RENDE - Foglio 5 - Particella 35 - Sub 6 (ABITAZIONE)

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale 190 mq - Rendita Euro 812,13

Indirizzo: VIA CRISTOFORO COLOMBO snc - VIA CANCELLO MAGDALONE snc

Piano: T-1- 2

Intestato a:

Abitazione 1/1 in regime di separazione dei beni

Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

▪ NCEU RENDE - Foglio 5 - Particella 35 - Sub 4 (AREA DI CORTE / BCNC)

Indirizzo: VIA CRISTOFORO COLOMBO snc - VIA CANCELLO MAGDALONE n. 1

Piano: T

Confini catastali

L'immobile residenziale (Sub 6) e l'area di corte esclusiva (Sub 4), confinano a nord con P.lla 267, ad est con P.lla 950 (altra proprietà), a sud con strada comunale via Canello Magdalone e ad ovest con strada comunale via Cristoforo Colombo (già Strada Statale 19 delle Calabrie).

Caratteristiche interne

Al piano terra è ubicato l'ingresso al primo livello della costruzione dove è posta anche una scala esterna che disimpegna al secondo livello. Attraverso una scala interna si giunge al piano sottotetto. L'immobile oggetto di esecuzione, sviluppantesi su due livelli oltre sottotetto, risulta così composto:

▪ PIANO TERRA (H: MI 2,70)

- Ingresso
- Studio
- Soggiorno
- Camera da letto 1
- Bagno 1
- Camera da letto 2
- Bagno 2
- Portico
- Scala esterna di disimpegno al piano primo
- Area di corte esclusiva

▪ PIANO PRIMO (H: MI 2,75)

- Ballatoio d'ingresso



- Ingresso/Soggiorno
- Cucina e scala interna di disimpegno al piano sottotetto
- Disimpegno
- Camera da letto 3
- Bagno 3
- Terrazzo coperto
- **PIANO SECONDO/SOTTOTETTO (H media: MI 1,81)**
 - Disimpegno
 - Ripostiglio
 - Camera da letto 4
 - Cabina armadio
 - Camera da letto 5
 - Bagno 4
 - Sottotetto 1 – Locale non praticabile H < MI 1,50
 - Sottotetto 2 – Locale non praticabile H < MI 1,50
 - Sottotetto 3 – Locale non praticabile H < MI 1,50

La disposizione planimetrica dei piani costituenti l'immobile risulta regolare così come la geometria dei vani interni.

Le rifiniture generali sono di tipo civile, i portoncini d'ingresso sono del tipo blindato, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera e persiane, le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti risultano essere, per l'intero immobile, in ceramica così come i rivestimenti dei vani bagno nonché i pavimenti del ballatoio e terrazzo.

Sono presenti numero 4 (quattro) vani bagno, dotati di tutti gli apparecchi igienico-sanitari, in buone condizioni di manutenzione.

Gli zocolini battiscopa risultano essere in ceramica mentre le soglie ed i davanzali sono in marmo.

Il piano primo presenta un terrazzo coperto con struttura costituita da pilastri e travi in legno e sovrastante manto in guaina bituminosa ardesiata nonché una tettoia a copertura del ballatoio d'ingresso anch'essa realizzata con struttura costituita da pilastri e travi in legno e sovrastante manto in guaina bituminosa ardesiata.

I soffitti del piano terra e primo e le pareti interne risultano tinteggiati con pittura lavabile.

Il piano secondo sottotetto, presenta un soffitto realizzato con perlinato in legno.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento autonomo con la presenza di due caldaie murali (una a servizio del piano terra e l'altra a servizio del piano primo e sottotetto), alimentate a gas naturale, deputate anche alla produzione di acqua calda sanitaria.

Risultano presenti, altresì, climatizzatori del tipo inverter "a split" ubicati al piano terra numero 3 (tre), al piano primo numero 1 (uno), al piano secondo/sottotetto numero 1 (uno).

E' presente un'area di corte esclusiva (Sub 4) destinata a parcheggio nonché a camminamenti ed a verde, interamente pavimentata con piastrelle in ceramica.

Si evidenzia il lesionamento di alcune piastrelle.



Insistente sull'area di corte, in corrispondenza dell'ingresso al piano terra, è presente una tettoia realizzata con struttura costituita da pilastri e travi in legno con manto in guaina bituminosa ardesiata.

Sempre sull'area di corte è ubicata una scala di collegamento al piano primo che presenta gradini in marmo e ringhiere in ferro lavorato.

L'immobile, nella sua interezza, all'interno si presenta in buone condizioni di manutenzione ad eccezione di degradi circoscritti al piano terra dovuti a fenomeni di umidità di risalita nonché presenza di fenomeni di condensa con la formazione di macchie nere in corrispondenza della parete esterna dell'attuale vano cucina.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'U.I.

Superficie dell'immobile

A seguito del rilievo metrico del bene in perizia, si sono constatate le seguenti superfici nette:

▪ **PIANO TERRA (H: MI 2,70)**

- Ingresso: Mq 11,00
- Studio: Mq 10,90
- Soggiorno: Mq 20,50
- Camera da letto 1: Mq 16,10
- Bagno 1: Mq 4,40
- Camera da letto 2: Mq 12,70
- Bagno 2: Mq 2,70
- Portico: Mq 8,80
- Area di corte esclusiva: Mq 197,20

▪ **PIANO PRIMO (H: MI 2,75)**

- Ballatoio d'ingresso: Mq 3,00
- Ingresso/Soggiorno: Mq 21,45
- Cucina: Mq 22,60
- Disimpegno: Mq 2,65
- Camera da letto 3: Mq 11,80
- Bagno 3: Mq 5,60
- Terrazzo coperto: Mq 17,55

▪ **PIANO SECONDO/SOTTOTETTO (H media: MI 1,81)**

- Disimpegno: Mq 4,00
- Ripostiglio: Mq 5,35
- Camera da letto 4: Mq 13,60
- Cabina armadio: Mq 6,45
- Camera da letto 5: Mq 17,60
- Bagno 4: Mq 2,90
- Sottotetto 1: Mq 3,50
- Sottotetto 2: Mq 6,20
- Sottotetto 3: Mq 5,60

Riepilogo superfici:



SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA RESIDENZIALE – PIANO T:	Mq 78,00
SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA RESIDENZIALE – PIANO T:	Mq 104,20
SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA RESIDENZIALE – PIANO 1°:	Mq 64,10
SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA RESIDENZIALE – PIANO 1°:	Mq 83,10
SUPERFICIE PORTICO – PIANO TERRA:	Mq 8,80
SUPERFICIE LORDA TERRAZZO – PIANO 1°:	Mq 19,20
SUPERFICIE BALLATOIO – PIANO 1°:	Mq 3,00
SUPERFICIE AREA DI CORTE ESCLUSIVA:	Mq 197,20
SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA - SOTTOTETTO H: > 1,50:	Mq 49,90
SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA - SOTTOTETTO H: > 1,50:	Mq 52,10
SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA - SOTTOTETTO H: < 1,50:	Mq 15,30
SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA - SOTTOTETTO H: < 1,50:	Mq 18,40

Il CTU precisa che, gli ambienti del Piano Sottotetto aventi un'altezza < Ml 1,50 non verranno considerati ai fini della stima dell'immobile in quanto definiti locali non praticabili mentre gli ambienti del Piano Sottotetto aventi un'altezza > Ml 1,50, seppur attualmente destinati a locali residenziali, verranno considerati ai fini della stima dell'immobile quali soffitta/locali di sgombero in quanto non in possesso dei requisiti di abitabilità che prevede un'altezza media ponderale di 2,40 metri per i locali abitabili (cucina, soggiorno, camere) e 2,20 metri per i locali di servizio (bagni, corridoi).

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Dal rilievo metrico dell'immobile oggetto di perizia, si è determinata la superficie lorda a cui si sono applicati i coefficienti di ragguaglio per il calcolo della superficie commerciale, secondo le direttive del **DPR 138/1998 (Tabella Allegato C)**:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

- Superficie lorda residenziale PT e P1: Mq 187,30 (coeff. 1) = Mq 187,30
- Superficie lorda Sottotetto H > 1,50: Mq 52,10 (coeff. 0,5) = Mq 26,05
- Superficie lorda Sottotetto H < 1,50: Mq 18,40 (coeff. 0,1) = Mq 1,84
- Portico PT e Ballatoio P1: Mq 11,80 (coeff. 0,3) = Mq 3,54
- Terrazzo coperto P1: Mq 19,20 (coeff. 0,3) = Mq 5,76
- Area di corte = Sup. totale lorda U.I.: Mq 187,30 (coeff. 0,1) = Mq 18,73
- Area di corte > Sup. totale lorda U.I.: Mq 9,90 (coeff. 0,1) = Mq 0,1

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA = MQ 243,32



RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Il sottoscritto CTU premette che gli immobili oggetto di esecuzione afferiscono ad un'unità immobiliare sviluppantesi su due livelli oltre sottotetto ed area di corte esclusiva, identificate come di seguito:

- **NCEU RENDE - Foglio 5 - Particella 36 - Sub 6 - unità immobiliare ad uso residenziale - piano T-1-2**
- **NCEU RENDE - Foglio 5 - Particella 36 - Sub 4 – area di corte esclusiva**

Si è accertata la conformità tra la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento con quella attuale dei beni determinando che la stessa consente l'univoca identificazione degli immobili oggetto di perizia.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Dal confronto tra lo stato dei luoghi con la documentazione presente in banca dati catastale (Visure e Planimetria), il CTU ha potuto accertare la presenza di difformità.

Nello specifico, come da elaborato grafico allegato alla presente consulenza, si è accertato quanto appresso:

- **Diversa rappresentazione grafica in planimetria della distribuzione interna;**
- **Diversa disposizione delle bucaure esterne;**
- **Diversa indicazioni delle altezze interne in planimetria;**
- **Assenza del numero civico in visura catastale;**

Considerate le difformità riscontrate, necessita l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile, con contestuale rettifica in visura della toponomastica ed aggiornamento dell'elaborato planimetrico, mediante la presentazione di pratica catastale (DOCFA) presso l'Agenzia del Territorio (Catasto).

Le spese per l'aggiornamento catastale possono essere quantificate in € 700,00 comprensive di oneri come per legge e versamento di € 70,00 all'Agenzia del Territorio (Catasto).

All'uopo, il CTU ha predisposto un elaborato grafico denominato "Difformità Catastali" con il confronto tra la rappresentazione grafica in planimetria e lo stato attuale dei luoghi.

Il CTU considererà i suddetti costi della regolarizzazione catastale nel successivo Quesito n. 14.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7**Destinazione Urbanistica**

In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Rende, l'area di ubicazione dell'immobile in perizia risulta ricadere in **Zona F1 - Servizi e Attrezzature**

ART.38 - ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE (F)

In tali aree sono previsti interventi per servizi ed attrezzature di carattere collettivo, tali zone sono



suddivise in F1, F2, F3, F4 con specifiche caratteristiche ed indici;

Le aree previste per le zone F1, F2, concorrono alla formazione di superfici per standards urbanistici di cui all'art.22.2.3. e 22.3.1. delle presenti norme.

ZONA F1

Le aree di cui al titolo sono destinate al verde pubblico, l'utilizzazione di tali aree avviene in base a progetti prevalentemente di iniziativa pubblica; salvo quanto diversamente previsto dall'Amministrazione Comunale, in tali aree è consentita l'edificazione di servizi igienici, e piccole attrezzature (chioschi di ristoro, edicole, etc).

In caso di giardini con superficie superiore a 10.000 mq sono consentite attrezzature anche di livello superiore:

- edifici per la scuola, la cultura, sociale assistenziale, tempo libero e sports;

I volumi consentiti per tali attrezzature sono quelli derivanti dai progetti esecutivi di opere pubbliche approvati dall'Amministrazione Comunale.

L'edificazione potrà avvenire con i seguenti parametri:

- Hmax = 15 mt.
- RC = 1/4 - DS = 10 mt.
- DC = 5,00 mt ed H/2 negli altri casi
- RI = come previsto nell'Art.23.1

Nei casi di cui al comma precedente le attrezzature culturali, socio-assistenziali, del tempo libero e lo sport e la realizzazione del verde possono essere attuate anche da privati, tramite apposita convenzione con il Comune che definisca le opere da realizzare, il regime delle stesse e le modalità d'uso, nonché le quote di aree da cedere al Comune per le opere di urbanizzazione.

L'edificazione potrà avvenire con i seguenti indici e parametri:

- IF = 1 mc/mq
- Hmax = 15 mt.
- RC = 1/4 - DS = 10 mt.
- DC = 5,00 mt ed H/2 negli altri casi
- RI = come previsto nell'Art.23.1

Nell'ambito di tali aree vanno, comunque assicurate le superfici a parcheggio pubblico nella misura del 5% dell'area stessa in aggiunta di quelli eventualmente previsti nel sottosuolo dei fabbricati.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

In data 03/12/2025, il sottoscritto CTU ha presentato richiesta di accesso agli atti, a mezzo PEC, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (rif. Prot. 66405 del 04/12/2025), per prendere visione ed estrarre copia della documentazione depositata afferente titoli autorizzativi ed eventuali pratiche edilizie degli immobili oggetto dell'esecuzione.

L'UTC di Rende, in data 18/03/2025 trasmetteva, a mezzo PEC, al sottoscritto CTU la seguente documentazione (rif. Prot. 4602/2026):

- **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 109/2007 - Prot. 325** [REDACTED]
- **DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' – Prot. 499 del 17/07/2009**



- **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 5/2020 - Prot. 1494** [REDACTED]
- **RELAZIONE TECNICA - PERMESSO DI COSTRUIRE N. 5/2020 - Prot. 1494**
- **MODELLO PERMESSO DI COSTRUIRE N. 5/2020 - Prot. 1494**
- **RICEVUTA SUE CALABRIA SCIA EDILIZA DI FUSIONE U.I. N. 5/2020 - Prot. 143532/2023 del 27/03/2023** [REDACTED]
- **RELAZIONE TECNICA SCIA EDILIZA DI FUSIONE U.I. N. 5/2020 - Prot. 143532/2023**
- **ELABORATI GRAFICI SCIA EDILIZA DI FUSIONE U.I. N. 5/2020 - Prot. 143532/2023**
- **DOCUMENTAZIONE CATASTALE DI FUSIONE U.I.**

Il CTU, verificata la documentazione inviata, si recava presso il Comune di Rende per richiedere la documentazione mancante.

In data 04/02/2026, con Protocollo n. 0006553, l'UTC di Rende trasmetteva, a mezzo PEC, al sottoscritto CTU la seguente documentazione integrativa (rif. Prot. 6553/2026):

- **RELAZIONE TECNICA – PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EX CASA CANTONIERA AFFERENTE IL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 109/2007 - Prot. 325**
- **ELABORATI GRAFICI – PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EX CASA CANTONIERA AFFERENTE IL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 109/2007 - Prot. 325**

Dal confronto tra le opere realizzate e rilevate con quelle assentite, il sottoscritto CTU ha potuto accertare le seguenti difformità edilizie:

Piano Terra

- Realizzazione di porticato con struttura il legno in corrispondenza della porta d'ingresso;
- Chiusura di finestra ubicata nella Camera 1;
- Apertura di finestra ubicata nella Camera 1;
- Non realizzazione di scala interna di collegamento al piano superiore.

Piano Primo

- Realizzazione di porticato con struttura il legno in corrispondenza della porta d'ingresso;
- Chiusura di terrazzo e contestuale trasformazione in vano Cucina;
- Realizzazione di tettoia con struttura il legno in corrispondenza del terrazzo;

Piano Secondo/Sottotetto

- Diversa altezze interne alla gronda ed al colmo di copertura;
- Diversa distribuzione interna;
- Realizzazione di vano Bagno 4;
- Aperture di finestre in corrispondenza di Camera 4, Camera 5 e Bagno 4;

Il CTU considererà i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica nel successivo Quesito n. 14.



RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Considerato che il bene oggetto dell'esecuzione risulta essere un unico immobile si prevede la formazione di un lotto unico, come di seguito:

IMMOBILE USO RESIDENZIALE – PERTINENZE E CORTE ESCLUSIVA**COMUNE DI RENDE (Provincia di Cosenza)**

Via Cristoforo Colombo n. 108 – Piano T-1-2

quota: **INTERA PROPRIETA'**oltre diritti , azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti

Identificazione catastale:

NCEU RENDE**Foglio 5 - Particella 36 - Sub 6**

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale 190 mq

Rendita Euro 812,13

Indirizzo: **VIA CRISTOFORO COLOMBO SNC - VIA CANCELLO MAGDALONE SNC****Piano T-1 - 2****NCEU RENDE****Foglio 5 - Particella 36 - Sub 4**Indirizzo: **VIA CRISTOFORO COLOMBO SNC; VIA CANCELLO MAGDALONE n. 1****Piano T (Area di corte - Bene comune non censibile)**

Intestato a:

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

L'immobile oggetto di perizia, nel caso in esame, è stato pignorato per l'intera quota di proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11**Disponibilità dell'immobile**

A seguito di istanza presentata, a mezzo PEC del 03/12/2025 (Prot. AGE- DP - Cosenza n. 239664 del 03/12/2025) presso l'Agenzia dell'Entrate, il CTU riceveva formale risposta, a mezzo PEC, con la trasmissione dei seguenti contratti di locazione sull'immobile oggetto dell'istanza:

- N. 1646 SERIE 3 ANNO 2011
- N. 542 SERIE 3 ANNO 2012

I predetti contratti di locazione risultano, ad oggi, cessati.

Da quanto dichiarato dal [REDACTED] nel verbale sopralluogo, l'immobile oggetto dell'esecuzione è occupato da se, dal proprio nucleo familiare.



Il CTU precisa che, come si evince dai Certificati anagrafici nn. 5505/2025 e 5507/2025, rilasciati dal Comune di Rende, la [REDACTED] è abitante in VIA CANCELLO MAGDALONE, 1 ed il [REDACTED] è abitante in VIA CRISTOFORO COLOMBO, 81.

Si evidenzia, come già precedentemente accennato, che l'immobile in oggetto risulta ubicato alla via Cristoforo Colombo (Strada Statale 19 delle Calabrie) n. 108 (già n. 92) con ulteriore accesso alla via Canello Magdalone n. 1.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato. Dal certificato cumulativo di residenza, di stato civile e di stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Rende, si evince che la Sig.ra [REDACTED] risulta coniugata in regime di separazione dei beni, come da annotazioni a margine del certificato di matrimonio.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non esistono vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici. Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale considerato che l'immobile in esame non fa parte di fabbricato costituito in Condominio.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13 bis

Da quanto accertato, l'immobile in oggetto non fa parte di un fabbricato costituito in Condominio.

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

Il criterio, per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è quello di assumere come valore, per unità di superficie, quello che risulterà dal metodo di stima sintetico – comparativo dei valori presi a confronto dalle indagini di mercato effettuate da **fonti internet di annunci immobiliari** nonché dal sito di **borsino immobiliare**.

I valori così determinati saranno mediati con i valori dell'**OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE** (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate, per la zona di appartenenza nonché con quelli derivanti dal metodo di stima **MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)**, che esprime un valore di mercato attraverso un'analisi per confronto con almeno due immobili definiti comparabili, simili per posizione, caratteristiche costruttive, tipologia e dimensioni a quello oggetto di stima.

STIMA SINTETICO/COMPARATIVA – U.I. RESIDENZIALE

Il CTU evidenzia che l'immobile oggetto di stima, avente categoria catastale A/2 (Abitazioni



di tipo Civile), di fatto, può essere equiparato alla categoria “Abitazione in villa o porzione di villa” in virtù della tipologia distributiva, dotazione di pertinenze e presenza di area di corte esclusiva.

Ciò premesso, verranno considerati i valori OMI relativi a Tipologia Ville e Villini.

Dalla consultazione della banca dati OMI - Semestre 1 / Anno 2025, è risultato che:

COMUNE DI RENDE

Fascia/zona: **Periferica**

ZONA PERIFERICA - SANTO STEFANO, CUTURA, ARCAVACATA, SURDO, DATTOLI, ROCCHI, LECCO, S.ROSA, S. CHIARA

Codice di zona: **D8**

Tipologia prevalente: **VILLE E VILLINI**

Destinazione: **RESIDENZIALE**

Stato Conservativo: **NORMALE**

Valori: **Min € 1.200,00/Mq / Max € 1.800,00/Mq**

Detti valori contemplano un vasto paniere di immobili sia nuovi che usati, ubicati in una zona comunale vasta, aventi caratteristiche tipologiche e costruttive diverse nonché stato di conservazione differente rispetto all’immobile in esame.

Nel caso specifico, il CTU ritiene di adottare il valore di riferimento OMI MINIMO

VALORE OMI = € 1.200,00 / Mq

RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Sulla base di informazioni assunte da siti internet (agenzie immobiliari e annunci immobiliari), si è rilevato che i prezzi medi di mercato, praticati nella zona di ubicazione dell’immobile oggetto di stima, riferiti a mq di superficie commerciale, sono i seguenti:

VALORI MEDI ANNUNCI IMMOBILIARI = € 950,00 / Mq

Il valore sopra indicato è riferito a comparabili, per lo più con tipologia in villa, presenti sul libero mercato che, in fase di contrattazione, subirà certamente un ribasso (mediamente pari al 10%) in considerazione dell’andamento del mercato immobiliare (in fase di contrazione) per lo specifico segmento in cui si posiziona il bene oggetto di perizia.

VALORI MEDI ANNUNCI IMMOBILIARI = € 950,00/Mq x 0,90 (-10%) = € 855,00/Mq

Esaminati i valori indicati dal **Borsino Immobiliare** della zona di riferimento (ZONA DA SETTIMO A CUTURA SANTO STEFANO VIA ROCHHI DATTOLI UNIVERSITA ARCAVACATA) e presi a confronto i valori di “*Ville & Villini*” - con Valore minimo € 841,00/Mq e Valore massimo € 1.332,00/Mq, considerato quanto già predetto relativamente al paniere di valori di un’area vasta di riferimento, il CTU ritiene di adottare il **valore medio di € 1.087,00/Mq**.

Mediando il valore di riferimento di cui sopra con quello degli annunci immobiliari, si ottiene:



VALORE MEDIO ANNUNCI IMMOBILIARI	= €	855,00 / Mq
VALORE MEDIO BORSINO IMMOBILIARE	= €	1.087,00 / Mq
VALORE MEDIO ANNUNCI IMMOB. / BORSINO	= €	971,00 / Mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO

Dal valore medio sopra determinato (ANNUNCI IMMOBILIARI e BORSINO IMMOBILIARE) si ottiene il parametro valutativo riferito al metro quadrato di superficie commerciale, che sarà calibrato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili, applicando i seguenti coefficienti correttivi precisando che verrà considerato il valore corrispondente alla caratteristica tipologica di “abitazione in villa o porzione di villa”.

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI

Caratteristiche posizionali medie

	Coefficiente
Zona semicentrale/espansione	1.00
Zona periferica	0.95
Zona centrale/centro storico	0.90
Zona degradata – agricola	0.85

Caratteristiche espositive

	Coefficiente
Ottime – quattro affacci	1.10
Buone – tre affacci	1.05
Sufficienti – due affacci	1.00
Mediocri – un affaccio	0.95
Scadenti – senza affacci	0.85

Caratteristiche tecnico/funzionali - impianti

	Coefficiente
Ottime	1.05
Buone	1.00
Sufficienti	0.95
Mediocri	0.90
Scadenti	0.85

Caratteristiche tipologiche

	Coefficiente
Abitazione di tipo signorile	1.15
Abitazione tipo ville e villini	1.05
Uffici	1.10
Abitazione tipo civile	1.00
Abitazione tipo economico	0.95
Abitazione tipo popolare	0.90
Fabbricato tipo ultrapopolare	0.85
Fabbricato tipo rurale	0.80

Stato di conservazione e manutenzione

	Coefficiente
Ottimo	1.05



Buono	1.00
Sufficiente	0.95
Mediocre	0.90
Scadente	0.85

Vetustà fisica

	Coefficiente
Fabbricato < anni 10	1.05
Fabbricato 11 ≤ anni ≤ 30	1.00
Fabbricato 31 ≤ anni ≤ 50	0.95
Fabbricato 51 ≤ anni ≤ 70	0.90
Fabbricato >71	0.85

Caratteristiche dimensionali

	Coefficiente
Fino a mq 45	1.05
Tra mq 46 e mq 60	1.10
Tra mq 61 e mq 120	1.00
Tra mq 121 e mq 180	0.95
Superiore a mq 180	0.90

COEFFICIENTI CORRETTIVI – U.I. USO RESIDENZIALE

Attribuendo al valore i coefficienti correttivi, si avrà:

Valore di Rif. €/mq	IMMOBILE RESIDENZIALE – PERTINENZE E AREA DI CORTE							Media dei Coefficienti	Parametro valutativo €/mq
	Caratteristiche posizionali medie	Caratteristiche espositive	Caratteristiche tecnico/funzionali	Caratteristiche tipologiche	Stato conservativo e di manutenzione	Vetustà fisica	Caratteristiche dimensionali		
971,00	0.95	1.10	1.00	1.05	1.00	1.00	0.90	1.00	971,00

VALORE COMMERCIALE DI RIFERIMENTO = € 971,00/mq

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Attraverso il metodo di stima MCA, riferito ad immobili in vendita nella medesima zona di ubicazione a quello oggetto di stima e con destinazione d'uso residenziale, si è determinato il seguente valore (vedi allegato TABELLA ANALISI COMPARABILI):

VALORE UNITARIO - MCA = € 921,20 /MQ

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Mediando i valori precedentemente adottati e/o determinati (valori OMI, ANNUNCI IMMOBILIARI – BORSINO IMMOBILIARE nonché MCA), si ottengono i seguenti valori:

- VALORE DI RIFERIMENTO OMI = € 1.200,00 / Mq
- VALORE COMPARATIVO (Ragguagliato) = € 971,00 / Mq
- VALORE DI MERCATO MCA = € 921,20 / Mq

VALORE DI MERCATO MEDIO = € 1.030,00 / MQ in c.t.

VALORE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Moltiplicando il valore di mercato medio, come sopra determinato, per la superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto, determinata secondo le direttive del **DPR 138/1998 (Tabella Allegato C)**, si ottiene:

VALORE DI STIMA = (MQ 243,32 x € 1.030,00) = € 250.619,60

OSSERVAZIONI TECNICHE AI FINI DELLA STIMA

Considerato che il CTU ha riscontrato difformità catastali e urbanistiche, come meglio descritte nella risposta di cui ai Quesiti nn. 6 e 8, si provvederà, dunque, a detrarre i costi necessari per le regolarizzazioni detraendoli dal valore di stima sopra determinato.

Il CTU premette che le difformità edilizie riscontrate afferiscono a modifiche interne, modifiche esterne dei prospetti, realizzazione di opere abusive e aumenti di volumetria.

All'uopo, il CTU ha predisposto un elaborato grafico denominato "Difformità Edilizie" dove viene rappresentato il confronto tra le opere assentite e lo stato attuale dei luoghi.

○ **SPESE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA**

MODIFICHE INTERNE, MODIFICA DEI PROSPETTI, TETTOIE E PORTICATI

- Spese Tecniche per redazione pratica edilizia SCIA in Sanatoria = € 1.500,00 comprensive di oneri come per legge;
- Versamento diritti segreteria SCIA in Sanatoria = € 100,00
- Versamento sanzione pecuniaria/oblazione SCIA in Sanatoria = € 516,00
- Spese Tecniche per pratica sismica = € 2.000,00 comprensive di oneri come per legge;
- Versamento tariffa istruttoria normativa sismica = € 85,90
- Spese Tecniche per redazione pratica SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità): € 1.500,00 comprensive di oneri come per legge, dichiarazione di idoneità statica e versamento diritti segreteria;

○ **SPESE DI RIPRISTINO DEI LUOGHI - AUMENTO DELLA VOLUMETRIA PER CHIUSURA TERRAZZO**

- Spese edili, rimozione infissi esterni, ripristini, trasporto in discarica e oneri di smaltimento = € 2.500,00 comprensive di oneri come per legge;



○ **SPESE DI RIPRISTINO DEI LUOGHI - RIPRISTINO AMBIENTE CUCINA/ANGOLO COTTURA**

- Spese edili, rifacimento impianti di adduzione e scarico, ripristini, trasporto in discarica e oneri di smaltimento = € 1.600,00 comprensive di oneri come per legge;

○ **REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA - MODIFICHE DELLE ALTEZZE DEL PIANO SECONDO/SOTTOTETTO**

All'uopo, il CTU evidenzia che con l'entrata in vigore della Legge 105/2024 (ex DL 69/2024 Salva Casa) è stato riformato l'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 Testo unico dell'edilizia.

Infatti, il concetto di "tolleranza costruttiva" viene normato dal D.P.R. 380/2001, modificato dall'art. 10, comma 1, lettera p) del D.L. n. 76/2020 che ha previsto il nuovo articolo 34-bis dedicato proprio a questo argomento.

La Legge 105/2024, in riferimento alle tolleranze costruttive ed esecutive, al comma 1-bis) definisce una riparametrazione per tutti gli scostamenti realizzati entro il 24 maggio 2024.

Lo scostamento dai parametri, come il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari, non è considerato violazione edilizia se contenuto entro i seguenti limiti:

- del 2 % delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;
- del 3 % delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- del 4 % delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
- del 5 % delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;
- del 6% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

Il CTU, premesso che l'immobile oggetto dell'esecuzione debba considerarsi un unico organismo edilizio, precisa che, da quanto si evince dall'elaborato grafico a corredo del Permesso di Costruire 109 del 11/05/2007 (Prot. n. 325), le altezze assentite risultano le seguenti:

ALTEZZA MINIMA ASSENTITA: MI 6,60

ALTEZZA MASSIMA ASSENTITA: MI 9,00 (ovvero MI 8,80 a seguito di correzione)

Si precisa che, le predette altezze, sono riferite rispettivamente alla misurazione dal calpestio del piano terra all'estradosso del solaio del secondo livello e dal calpestio del piano terra all'estradosso del solaio di copertura (colmo).

Sempre dal predetto elaborato grafico si evince che le altezze nette del piano terra e piano primo



risultano di MI 3,10 mentre il piano sottotetto presenta altezza minima MI 0,40 e massima MI 2,20. Sommando l'altezza lorda dei piani (PT MI 3,10 + Solaio P1 MI 0,20 + P1 MI 3,10 + Solaio PSt MI 0,20) con l'altezza della parete perimetrale del piano sottotetto nel suo punto più basso (MI 0,40), si ottiene:

ALTEZZA MINIMA ASSENTITA: MI 7,00

Sommando l'altezza lorda dei piani (PT MI 3,10 + Solaio P1 MI 0,20 + P1 MI 3,10 + Solaio PSt MI 0,20) con l'altezza massima interna rilevata del piano sottotetto (MI 2,20), si ottiene:

ALTEZZA MASSIMA ASSENTITA: MI 8,80

Dal rilievo metrico effettuato dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo, si è accertato che l'immobile presenta le seguenti altezze interne nette:

PIANO TERRA: H media = MI 2,70

PIANO PRIMO: H = MI 2,75

PIANO SOTTOTETTO: H media = MI 1,81

Il piano sottotetto, sempre dal rilievo metrico, presenta un'altezza minima di MI 0,85 ed un'altezza massima di MI 2,77.

Considerando un solaio di interpiano di cm 30 (compreso di pavimento), si ottiene un'altezza complessiva del fabbricato, nel punto più basso

Sommando l'altezza lorda rilevata dei piani (PT MI 2,70 + Solaio P1 MI 0,30 + P1 MI 2,75 + Solaio PSt MI 0,30 + Maggiore altezza solaio PSt MI 0,10) con l'altezza della parete perimetrale del piano sottotetto nel punto più basso (MI 0,85), si ottiene:

ALTEZZA MINIMA REALIZZATA: MI 7,00

Sommando l'altezza lorda rilevata dei piani (PT MI 2,70 + Solaio P1 MI 0,30 + P1 MI 2,75 + Solaio PSt MI 0,30 + Maggiore altezza solaio PSt MI 0,10) con l'altezza massima interna rilevata del piano sottotetto (MI 2,77), si ottiene:

ALTEZZA MASSIMA REALIZZATA: MI 8,92

Nel caso specifico, la tolleranza ammissibile rientra nel 4% (per superfici utili tra 100 e 300 mq) ed in considerazione delle altezze attualmente esistenti, le altezze realizzate devono rientrare nei seguenti valori:

ALTEZZA MINIMA TOLLERABILE: MI 7,00 x 1,04 (4%) = MI 7,28

ALTEZZA MASSIMA TOLLERABILE: MI 8,80 x 1,04 (4%) = MI 9,152

Dunque, le altezze rilevate, seppur difformi a quelle assentite, possono essere considerate una tolleranza costruttiva e quindi regolarizzabili, non costituendo una violazione edilizia.

In sintesi, l'abuso può essere sanato tecnicamente a livello amministrativo/edilizio.



Altro aspetto da considerare, come precedentemente descritto, afferisce all'attuale uso, quale corte esclusiva, di porzione di particella (P.Illa 950) di altra proprietà.

All'uopo, il CTU prevede le spese per la messa in pristino dei luoghi consistenti nella rimozione di cancello e recinzione, nella demolizione di pavimentazione e massetti nonché rimozione di siepi.

○ **SPESE DI RIPRISTINO DEI LUOGHI - AREA DI CORTE (P.Illa 950)**

- Spese edili, ripristini, trasporto in discarica e oneri di smaltimento = € 6.000,00 comprensive di oneri come per legge;

Il CTU, inoltre, considerate le osservazioni ricevute afferenti la presenza di pozzetti di scarico, deputati allo smaltimento delle acque reflue dell'immobile, nonché di pozzetti elettrici insistenti sulla predetta particella 950, di altra proprietà, prevede le spese per la messa in pristino dei luoghi consistenti nella rimozione dei pozzetti esistenti e delle relative tubazioni con contestuale realizzazione della nuova tubazione e pozzetti da ubicarsi all'interno dell'effettiva area di corte dell'immobile oggetto di esecuzione.

○ **SPESE DI RIPRISTINO DEI LUOGHI – RIMOZIONE E RIFACIMENTO POZZETTI**

- Spese edili, ripristini, trasporto in discarica e oneri di smaltimento = € 4.000,00 comprensive di oneri come per legge;

Di seguito vengono riportate l'ammontare delle spese:

TOTALE SPESE REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA: € 9.801,90

TOTALE SPESE RIPRISTINO LUOGHI: € 10.000,00

TOTALE SPESE REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: € 700,00

VALORE DI STIMA: (€ 250.619,60 - € 20.501,90) = € 230.117,70
(Euro Duecentotrentamilacentodiciassette/70)

ABBATTIMENTO FORFETARIO

Procedendo all'abbattimento forfetario pari al 15%, per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, il valore finale dei beni risulta essere il seguente:

U.I. USO RESIDENZIALE – PERTINENZE E CORTE ESCLUSIVA

NCEU RENDE

Foglio 5 - Particella 36 - Sub 6 (Residenziale)

Foglio 5 - Particella 36 - Sub 4 (Area di corte)

Valore di stima = (€ 230.117,70 x 0,85) = € 195.600,04

Valore di Stima = € 195.600,00 in c.t.

(Euro Centonovantacinquemilaseicento/00)



DETERMINAZIONE VALORE CATASTALE

Al solo titolo informativo, si è verificato il Valore Catastale dell'immobile:

CALCOLO VALORE CATASTALE IMMOBILI (Fabbricati e Terreni)	
Categoria catastale:	
A/2 - Abitazioni di tipo civile	
Data di riferimento:	04 ▼ Dicembre ▼ 2025 ▼ oggi
Rendita catastale €	812,13 (cerca online)
Abitazione principale:	<input type="checkbox"/>
Rendita catastale rivalutata al 5%	€ 852,74
Moltiplicatore catastale	120
Valore catastale immobile	€ 102.328,38

DESCRIZIONE E VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

Premesso quanto sopra, si procede alla formazione del lotto come di seguito:

IMMOBILE USO RESIDENZIALE - PERTINENZE E CORTE ESCLUSIVA**COMUNE DI RENDE (Provincia di Cosenza)**

Via Cristoforo Colombo n. 108 – Piano T-1-2

quota: **INTERA PROPRIETA'**

oltre diritti , azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti

Identificazione catastale:

NCEU RENDE

Foglio 5 - Particella 36 - Sub 6

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale 190 mq - Rendita Euro 812,13

Indirizzo: **VIA CRISTOFORO COLOMBO SNC - VIA CANCELLO MAGDALONE SNC**

Piano T-1 - 2

NCEU RENDE

Foglio 5 - Particella 36 - Sub 4

Indirizzo: **VIA CRISTOFORO COLOMBO SNC; VIA CANCELLO MAGDALONE n. 1**

Piano T (Area di corte - Bene comune non censibile)

Intestato a:

[REDACTED]

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO
€ 195.600,00 (Euro Centonovantacinquemilaseicento/00)



CONCLUSIONI

Nel consegnare la presente, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed agito con scrupolo ed obiettività, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sono allegati alla presente relazione, costituendone parte integrante:

Allegati:	
▪ All. 1	Verbale di Sopralluogo
▪ All. 2	Documentazione Fotografica
▪ All. 3	Ortofoto – Inquadramenti - Stralcio Strumento urbanistico – Norme Tecniche
▪ All. 4	Documentazione catastale
▪ All. 5	Documentazione urbanistica – Titoli edilizi
▪ All. 6	Elaborati grafici - Planimetrie di rilievo
▪ All. 7	Rappresentazione grafica delle Difformità Catastali
▪ All. 8	Rappresentazione grafica delle Difformità Edilizie
▪ All. 9	Valori OMI - Borsino Immobiliare - Comparabili – MCA – Tab. DPR 138/89
▪ All. 10	Ispezioni ipotecarie – Certificazione notarile sostitutiva – Atto di provenienza
▪ All. 11	Comunicazioni sopralluogo - Istanze
▪ All. 12	Risposte e Attestazioni
▪ All. 13	Osservazioni alla CTU – Risposta del CTU

Cosenza, li 24/04/2026

Il C.T.U.

Arch. Francesco Gemelli

