

TRIBUNALE DI COSENZA
-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Procedura Esecutiva N. 122/2019 R.G.E.

[REDACTED]
C/ **[REDACTED]**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura Esecutiva N. 122/2019 R.G.E.

[REDACTED]
C/ [REDACTED]

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. [REDACTED]

1. PREMESSA

Con decreto del 14.12.2020 la S.V.I. nominava me sottoscritta Dott. Ing. [REDACTED] residente in Rogliano (CS) alla via Eugenio Altomare n. 17, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n. 3619 ed iscritta all'Albo dell'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza con posizione n. 3581, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva, invitandomi a prestare giuramento telematico, in conformità a quanto disposto dal decreto n. 26/2020 del Presidente del Tribunale e di quanto stabilito dall'ufficio con circolare dell'11 maggio 2020.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per avviare le operazioni di consulenza in data 28 dicembre 2020 la sottoscritta, previo colloquio telefonico, ha inviato a mezzo mail una richiesta (Cfr.



All. A/1) al notaio in Rende (CS) Dott.ssa [REDACTED] al fine di acquisire l'atto di provenienza del bene pignorato. Tale atto è stato ricevuto con PEC del 29 dicembre 2020 (Cfr. All. E/1).

In data 28 dicembre 2020 è stata acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali, tramite il servizio telematico catastale Sister, la planimetria catastale dell'immobile pignorato (Cfr. All. B/1).

In data 30 dicembre 2020 la sottoscritta ha presenziato il sopralluogo di primo accesso eseguito presso l'immobile dal custode Avv. [REDACTED] (Cfr. All. A/2).

Per esaminare le pratiche edilizie ed avere un quadro esauriente sull'immobile oggetto di accertamenti e stima, con PEC dell'11 gennaio 2021 (Cfr. All. A/3), la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (CS) la seguente documentazione:

1. Copie di concessioni edilizie, permessi di attività edilizia (completi di elaborati grafici e relazioni tecniche) e di eventuali atti di sanatoria;
2. Copie di eventuali DIA, SCIA, CILA o altri titoli abilitativi (complete di allegati);
3. Certificati di abitabilità e/o agibilità;
4. Copia dello stralcio dello strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche;
5. Indicazione dell'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
6. Indicazione dell'esistenza di eventuali diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.



Nei giorni 18 e 19 gennaio 2021 la sottoscritta ha eseguito gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali tramite il servizio telematico catastale Sister, dove ha acquisito copia dell'estratto del foglio di mappa catastale (Cfr. All. B/2), l'elaborato planimetrico (Cfr. All. B/3) ed, al fine di controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., la visura storica dell'immobile di interesse (Cfr. All. B/4), ha acquisito altresì la visura storica per immobile della p.lla 752 nel Catasto Terreni (Cfr. All. B/5).

Nelle stesse giornate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare tramite il servizio telematico Sister, la sottoscritta, al fine di ricostruire la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, ha acquisito la visura ipotecaria per immobile (Cfr. All. C/1) e le visure ipotecarie per denominazione per il periodo meccanizzato, di tutti i soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari del bene in questione e delle particelle di terreno sul quale è stato realizzato il complesso immobiliare di cui fa parte, di cui si allegano gli elenchi sintetici delle formalità (Cfr. All. C/2, C/3 e C/4).

In data 16 febbraio 2021, la sottoscritta ha esaminato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rende (CS), al fine di estrarne le necessarie copie, tutta la documentazione tecnica relativa al complesso immobiliare denominato "Metropolis" di cui fa parte l'immobile pignorato; tali copie (Cfr. All. D/1,...,D/17 e D/20) sono pervenute tramite PEC del 22 febbraio 2021, previo pagamento dei diritti di segreteria per accesso agli atti amministrativi, effettuato con bonifico del 19 febbraio 2021 (Cfr. All. A/4).



Con PEC del 22 febbraio 2021 (Cfr. All. A/5) la sottoscritta ha comunicato alle parti interessate l'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissate per le ore 15:00 del 26 febbraio 2021 presso l'immobile pignorato, in Rende (CS).

Dall'esame della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Rende (CS) (Cfr. All. D/11,...,D/14) è emersa la necessità di effettuare ulteriori indagini presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali tramite il servizio telematico catastale Sister, al fine di acquisire la visura storica e la planimetria dell'immobile (Cfr. All. B/6), sempre di proprietà della società esecutata, contraddistinto catastalmente al foglio 51, p.lla 752, sub 187 (box auto); si sono acquisite altresì ulteriori visure storiche delle particelle di terreno sulle quali è stato realizzato l'intero complesso, che sono state variate e/o soppresse (Cfr. All. B/7).

La sottoscritta durante il sopralluogo del 26 febbraio 2021 (Cfr. All. A/6), alla presenza del Sig. [REDACTED], in qualità di amministratore unico della società esecutata [REDACTED], che ha predisposto quanto necessario per garantire l'accesso all'immobile oggetto di stima, ha ispezionato e verificato la consistenza dell'immobile pignorato, unitamente agli impianti installati e dopo aver preso visione delle caratteristiche tecniche, delle rifiniture e dello stato di manutenzione e conservazione, sia dell'immobile pignorato che del complesso residenziale-commerciale-direzionale di cui fa parte, ha provveduto ad eseguire tutti i rilievi metrici e dettagliate ritrazioni fotografiche.

Con mail del 04 marzo 2021 (Cfr. All. A/7) la sottoscritta ha richiesto all'Amministratore di condominio – Metropolis scala T, Dott. [REDACTED], l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale ed eventuali spese condominiali



non pagate e spese straordinarie relativamente all'immobile pignorato. Tali informazioni sono pervenute con mail del 18 marzo 2021 (Cfr. All. A/8).

Con mail del 17 marzo 2021 la sottoscritta ha inviato una richiesta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza relativamente all'esistenza di contratti di affitto o locazione sull'immobile pignorato (Cfr. All. A/9).

Con mail del 18 marzo 2021 è pervenuta alla sottoscritta una "bozza" di Contratto di affitto di azienda (Cfr. All. A/10) e relativa consultazione nel cassetto fiscale effettuata tramite i servizi telematici dell'Agenzia dell'Entrata dalla società eseguita in pari data (Cfr. All. A/11).

La sottoscritta, dato termine alla stesura della presente perizia, in ossequio alla disposizione del Giudice dell'esecuzione contenuta nel verbale di conferimento dell'incarico, ha provveduto a trasmettere copia della relazione e degli allegati al creditore tramite PEC ed all'esecutata a mezzo di PEC (Cfr. All. A/12), con invito a far pervenire alla sottoscritta eventuali note rispettivamente entro il 20° ed il 30° giorno, antecedenti l'udienza fissata per la determinazione delle modalità di vendita del compendio staggito.

3. CONTROLLO PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

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



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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

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

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La sottoscritta, prima di ogni altra attività, ha provveduto a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., pertanto ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali la visura storica dell'immobile di interesse (Cfr. All. B/4), e presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare le visure ipotecarie per denominazione e per immobile per il periodo meccanizzato, di tutti i soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari del bene in questione e delle particelle di terreno sul quale è stato realizzato il complesso residenziale-commerciale-direzionale di cui fa parte (Cfr. All. C/1, ..., C/4), e presso lo studio



notarile Notaio Anna Calvelli in Rende (CS), l'atto di provenienza del bene pignorato (Cfr. All. E/1).

La certificazione risale ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (2019), nello specifico una compravendita del 1989 (Cfr. All. E/2) ed una del 1993 (Cfr. All. E/3), relative all'acquisto delle particelle di terreno sulle quali è stato realizzato l'intero complesso residenziale-commerciale-direzionale di cui fa parte l'immobile pignorato. Si precisa che relativamente alla compravendita del 1989 attraverso gli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare tramite il servizio telematico Sister, nonostante gli estremi siano indicati nell'atto stesso di compravendita - Trascritto a Cosenza il 23.12.89 al n. 32369 R.G. e n. 215687 R.S. - (Cfr. All. E/2) e richiamati nella certificazione notarile, non è stata tuttavia rinvenuta la nota di trascrizione (Cfr. All. C/5); ed ancora la suddetta formalità si evince dall'atto di provenienza dell'immobile pignorato del 2001, acquisito presso lo studio notarile [REDACTED] (Cfr. All. E/1) e dalla trascrizione della convenzione edilizia stipulata il 29.04.1994 tra il comune di Rende e le Società proprietarie delle particelle di terreno suddette (Cfr. All. C/6).

Si precisa che i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile.

La parte esecutata è una società denominata "[REDACTED]", il creditore procedente ha depositato la visura camerale.



4. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

L'immobile pignorato è costituito da un locale commerciale (C/1) posto al piano terra di un complesso residenziale-commerciale-direzionale denominato "Metropolis".

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 18 gennaio 2021 (Cfr. All. B/4) è la seguente: Comune di Rende (CS), foglio n. 51, particella 752, sub 225, categoria C/1, classe 4, consistenza 198 m², superficie catastale 204 m², rendita 7.475,09 €, Piazzale Kennedy snc, piano T, proprietaria per diritti 1/1 la società [REDACTED] con sede in Rende (CS), C.F. [REDACTED].

Dall'esame dell'elaborato planimetrico (Cfr. All. B/3) acquisito, nonché dai controlli effettuati in sede di sopralluogo, risulta che l'immobile confina con il vano scala sub 217, con gli immobili sub 33, sub 16, con il vano scala sub 302 e con la corte del complesso residenziale-commerciale-direzionale.

Il bene oggetto di valutazione e stima è composto da un'unica unità immobiliare, locale commerciale – negozio C/1 (Cfr. All. F/1), posto al piano terra di un complesso residenziale-commerciale-direzionale, identificato catastalmente con la particella 752,



sub 255 del foglio 51 del Comune di Rende (CS), pertanto considerata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile è stato individuato un unico lotto.

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

L'immobile pignorato fa parte di un complesso residenziale-commerciale-direzionale denominato "Metropolis" sito in Rende (CS) alla Via Kennedy (Foto nn. 1, 2 e 3). Il complesso dista circa 2,7 km dallo svincolo dell'autostrada del Mediterraneo – uscita Cosenza Sud", è raggiungibile da tale svincolo proseguendo per la SP 241; dista circa 5 km dallo svincolo autostradale di Cosenza Nord; è ubicato in zona centrale, nella cui adiacenza numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche, sportive e sociali nonché servizi, generalmente riconosciuta nell'intera area urbana (Rende-Cosenza) come la zona a più alta vocazione commerciale.

Il complesso residenziale-commerciale-direzionale, il cui progetto ha mirato a dotare questa zona della città di Rende (CS) di un centro commerciale, di residenze ed uffici, di gallerie pedonali, di piazze scoperte e coperte, per la formazione di una centralità urbana per la sosta ed il passeggio dei cittadini, è considerato uno dei maggiori centri commerciali del sud Italia integrato con un adeguato indotto residenziale; è un impianto urbano policentrico, elemento di attrazione e di ritrovo collettivo, quindi anche luogo di divertimento, oltre che di consumo.



Il complesso è dotato di una grossa area destinata a parcheggio completamente interrata (quote -4,00 e -7,10 m) oltre a posti auto sulle aree esterne del centro, è costituito dalla galleria commerciale coperta, da due torri di 7 piani, destinati a box auto (piano interrato), commercio (1° piano), civile abitazione – uffici (restanti piani) e dal corpo prospiciente la Piazza centrale a forma di U con piano interrato destinato a box auto, piano terra a magazzini ed attività commerciali, primo, secondo, terzo e quarto ad abitazioni ed uffici.

L'ampia galleria commerciale coperta è distribuita su due livelli (quote 0,00 m e – 4,00 m), collegati da tapis roulant, al primo sono collocati un ipermercato e diversi locali commerciali, la cui visibilità delle vetrine su ambedue i lati è consentita dall'ampiezza della galleria stessa, che nella fascia centrale presenta attrezzature di arredo che praticamente creano percorsi distinti, al secondo livello è presente anche una grande area ristoro oltre a diversi locali commerciali prospicienti la galleria pedonale a forma di U, che termina sui due estremi con gli ingressi al Centro commerciale e nel suo punto medio si apre alla Piazza centrale scoperta "Piazza Martin Luther King", interamente pavimentata con una fontana nella parte centrale.

Il complesso presenta strutture portanti in cemento armato realizzate in opera con parti in carpenteria metallica, tomagnature realizzate con parete ventilata, elementi di facciata in pietra naturale, mostra all'esterno un buono stato di manutenzione e conservazione.

L'immobile pignorato è un locale commerciale – vendita al dettaglio di abbigliamento per bambini, è disposto al piano terra del corpo ad U prospiciente la Piazza centrale del complesso descritto (Foto nn. 1, 3, 4 e 5), con accesso da Piazza Martin Luther King. n. 17/19, confina con il vano scala sub 217, con gli immobili sub 33, sub 16,



con il vano scala sub 302 e con la corte del complesso residenziale-commerciale-direzionale.

All'immobile (Cfr. All. F/1), con superficie utile di circa 186,00 m² ed altezza di 3,30 m dal pavimento, si accede da una porta in alluminio di larghezza pari ad un metro, sono presenti tre ampie vetrine protette da tende da sole a bracci, prospicienti Piazza Martin Luther King, che forniscono notevole luminosità nonché visibilità al locale.

L'immobile è costituito da un'ampia zona esposizione/vendita (Foto nn. 6, ..., 11), da tre camerini realizzati con tramezzature in cartongesso (Foto nn. 12 e 13), da un ripostiglio (Foto n. 14) e da un servizio igienico con antibagno (Foto nn. 15, 16 e 17). E' presenti altresì una scala interna (Foto nn. 18, 19 e 20) che collega tale immobile con il locale sottostante (Foto n. 21) avente categoria catastale C/6 (box auto), di proprietà della società esecutata, ed un piccolo soppalco adibito a ripostiglio collegato con una scaletta in ferro, sovrastante la suddetta scala (Foto n. 22).

Per quanto sarà ampiamente relazionato nei paragrafi successivi 4.4 e 4.6 la sottoscritta prevede la chiusura della botola interessata dalla scala e la demolizione del soppalco.

I pavimenti sono costituiti da parquet prefinito di colore chiaro, le pareti interne presentano pittura bicolore con righe verticali, tutto in tinta con gli arredi del negozio (gondole, broches, cassettiere) e cornici distribuite lungo tutte le pareti. E' presente un sistema di illuminazione costituito da una struttura pendente con luci e faretti lungo tutto il soffitto (Foto nn. 6, ..., 11), sono presenti altresì faretti distribuiti per tutta la lunghezza delle tre ampie vetrine (Foto n. 8).



Sono presenti tre camerini separati da tendine in tessuto (Foto nn. 12 e 13). Al piccolo ripostiglio (Foto n. 14) si accede tramite una porta in legno tamburato, da uno dei tre camerini.

Da una porta in legno tamburato con pannello a specchio si accede al servizio igienico con antibagno (Foto n. 15). Il servizio igienico con wc e lavabo, presenta pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica quasi a tutt'altezza, è privo di aerazione naturale (Foto n. 16). E' separato da una porta in legno tamburato dall'antibagno, anch'esso con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica quasi a tutt'altezza (Foto n. 17).

L'immobile è dotato di impianto elettrico, risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali; sono presenti due climatizzatori d'aria calda e fredda ed un sistema radio-allarme con vigilanza.

La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile dell'immobile, comprensiva dei muri perimetrali e divisori, computando la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune al 50 %:

Superficie commerciale = 204,00 mq

L'unità immobiliare – locale commerciale C/1 - è di proprietà della Società "██████████" ██████████ la vendita non è soggetta ad IVA.

4.3 Provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad



elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (CS) si evince che la costruzione del complesso residenziale-commerciale-direzionale denominato "Metropolis" di cui fa parte il bene pignorato è avvenuta posteriormente al 1967, come meglio specificato nel paragrafo successivo.

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

Dall'analisi della documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (CS) è stata analizzata la regolarità edilizia ed urbanistica.



Il complesso residenziale-commerciale-direzionale di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n. 68 del 12.05.1994 prot. 466, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rende (CS) alla Società [REDACTED] (Cfr. All. D/1), concessione edilizia n. 69 del 12.05.1994 prot. 467, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rende (CS) alla Società [REDACTED] (Cfr. All. D/2), concessione edilizia n. 121 del 14.06.1994 prot. 593, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rende (CS) alle Società [REDACTED] (Cfr. All. D/3), concessione edilizia n. 406 del 15.12.1995 prot. 1027, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rende (CS) al Signor [REDACTED] in qualità di procuratore della Società [REDACTED]. (Cfr. All. D/4), concessione edilizia n. 292 a sanatoria del 14.10.1997 prot. 783, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rende (CS) alla Società [REDACTED] (Cfr. All. D/5), concessione edilizia n. 293 a sanatoria del 14.10.1997 prot. 784, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rende (CS) alla Società [REDACTED] (Cfr. All. D/6), concessione edilizia n. 294 a sanatoria del 14.10.1997 prot. 785, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rende (CS) alla Società [REDACTED] (Cfr. All. D/7), concessione edilizia n. 04 del 13.01.1999 prot. 97, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rende (CS) al Signor [REDACTED] in qualità di Amministratore della Società [REDACTED] S.R.L. (Cfr. All. D/8).

Nel 1997 veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Rende (CS) a richiesta della Società [REDACTED], rappresentata dall'Amministratore Unico Ing. [REDACTED], la dichiarazione di agibilità parziale prot. 792 (Cfr. All. D/9) - relativa ai corpi interessati dalla Galleria negozi; il 16 novembre 1998 veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Rende (CS) a richiesta del Sig. [REDACTED], quale amministratore della Società



██████████, l'autorizzazione di abitabilità prot. 710 (Cfr. All. D/10) - relativa ai corpi interessati dalle due torri.

In data 06 aprile 2001 è stata presentata DIA n. 80, prot. gen. n. 010744 dall'Ing. ██████████, in qualità di amministratore unico della società ██████████, relativamente alla realizzazione di una scala interna di collegamento tra il negozio (immobile pignorato) ed il locale box sottostante (Cfr. All. D/11). Con nota del 17 aprile 2001, prot. gen. n. 011623 il Responsabile del procedimento del Comune di Rende (CS) richiedeva integrazioni relativamente alla DIA suddetta e diffidava dall'eseguire le trasformazioni di cui alla DIA prima dell'integrazioni stesse (Cfr. All. D/12). L'Attestazione dell'**11 maggio 2001** prot. 3630 Pratica 20011586 classe A rilasciata dalla Regione Calabria – Assessorato ai Lavori Pubblici – Settore Tecnico Decentrato n. 34 - Ufficio del Genio Civile di Cosenza, esclude che la stessa sia valida ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 4 della legge 5/11/1971, n. 1086 (Cfr. All. D/13). Nella documentazione in atti allegata alla suddetta DIA, visionata ed acquisita, sono presenti esclusivamente gli elaborati grafici relativi allo stato futuro, pertanto non è stato possibile fare un raffronto con lo stato ante opera (Cfr. All. D/14). Dall'esame di tale documentazione, non è stata riscontrata la congrua integrazione richiesta dagli uffici preposti con nota del 17 aprile 2001, prot. gen. n. 011623 (Cfr. All. D/12), pertanto il titolo abilitativo può essere considerato privo di efficacia. Si precisa, altresì, che le suddette variazioni, non trovano riscontro nemmeno in atti di aggiornamento catastale.

Valga ad avvalorare tale conclusione, quanto riportato nell'atto di provenienza dell'immobile *de quo*, ossia nell'atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ del **05 giugno 2001**, rep. n. 19679, trascritto a Cosenza il 12 giugno 2001 ai nn.



12443/9684 (Cfr. All. E/1), rogato pochi giorni dopo la presentazione della DIA e relativa Attestazione del Genio Civile (con le limitazioni sopra evidenziate), in cui è testualmente concordato che la Società [REDACTED], vende alla Società esecutata - [REDACTED], le seguenti porzioni immobiliari:

"Locale magazzino ad uso negozio posto al piano terra con annessi due W.C., confinante con vano scala, locali magazzini subb. 33 e 16, autorimessa, depositi e servizi particella 750 sub. 8. Risulta riportato al catasto fabbricati del Comune di Rende, in ditta alla società venditrice, foglio 51, particella 752 sub. 225, Via Kennedy snc, P.T.

- locale garage posto al piano primo sottostrada, confinante con locali depositi subb. 186, 188 e 189 e con vano scala. Risulta riportato al catasto fabbricati del Comune di Rende, in ditta alla società venditrice, foglio 51, particella 752 sub. 187, Via Kennedy snc, P.S1".

Nel suddetto atto i due immobili (locale magazzino ad uso negozio e locale garage) risultano indipendenti, non si fa, inoltre, alcun riferimento al titolo abilitativo - DIA 80/2001 ed alle relative opere.

Il 05 febbraio 2002 veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Rende (CS) a richiesta del Sig. [REDACTED], quale amministratore della Società [REDACTED], l'autorizzazione di abitabilità prot. 76 (Cfr. All. D/15) - relativa ai corpi interessati dai locali ricadenti nella Piazza di uso pubblico, denominata "Martin Luther King", in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento.

Si precisa che l'ultima planimetria in atti del corpo del complesso residenziale-commerciale-direzionale in cui ricade l'immobile *de quo* (Cfr. All. D/16), fornita dall'Ufficio tecnico del Comune di Rende (CS), nella cui testata è presente sia il



timbro del parere favorevole della Commissione Edilizia del 03 luglio 1997 nonché quello di allegato alla Concessione edilizia n. 4 del 13 gennaio 1999, evidenzia una situazione che risulta antecedente a probabili successivi lavori di diversa distribuzione degli spazi interni. A tale conclusione si perviene a seguito del confronto (Cfr. All. D/17) tra tale planimetria (Cfr. All. D/16) e quella allegata alla DIA n. 80/2001 - elaborati grafici stato futuro (Cfr. All. D/14), nonché con quanto rilevato durante le operazioni di sopralluogo e con la situazione catastale risultante in atti.

Attesa la situazione riscontrata sopra esposta e le difformità edilizie-urbanistiche rispetto all'ultimo titolo abilitativo efficace, la sottoscritta ritiene necessario procedere alla messa in pristino dell'unità immobiliare, con le opere edili di seguito specificate:

- chiusura della botola interessata dalla scala;
- demolizione del soppalco,

per un costo complessivo pari a circa € 6.000,00.

Per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni ritiene che la difformità riscontrata possa essere sanata a mezzo della presentazione di apposita CILA e successivo atto di aggiornamento catastale a mezzo di variazione DOCFA. Le competenze tecniche per CILA e variazione catastale ammontano a circa € 1.500,00, le spese amministrative a circa € 1.100,00. La stessa CILA può essere utilizzata per effettuare anche le opere di messa in pristino suddette.

Il costo complessivo presunto per la messa in pristino e per sanare le difformità riscontrate è pari a circa **€ 8.600,00**.

Il complesso residenziale-commerciale-direzionale (Foto nn. 1, 2 e 3) di cui fa parte l'immobile pignorato ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici del Comune Rende (CS), in zona B1, di cui si allega uno stralcio del P.R.G. (Cfr. All. D/18) – zona



di completamento B1. In tali zone B1, a carattere prevalentemente residenziale, commerciale e terziario, l'edificazione è consentita mediante intervento diretto previo rilascio di Permesso di Costruire.

Le destinazioni d'uso non residenziali esistenti possono essere mantenute anche a seguito d'interventi di trasformazione. I Permessi di Costruire sono tuttavia condizionati alla esecuzione delle opere e provvidenze necessarie ad adeguare gli edifici alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.

Le destinazioni d'uso residenziali esistenti possono essere trasformate in quelle di ufficio o studio professionale. Sono consentite, altresì destinazioni d'uso di carattere artigianale non molesto.

Nei locali interrati o seminterrati degli edifici con altezza netta di metri 2,80 vanno previste autorimesse e garage nella misura almeno di un garage per alloggio; una volta soddisfatto tale fabbisogno le superfici residue possono essere utilizzate a cantine, locali di sgombero o superfici accessorie e depositi a servizio delle attività ubicate nei piani terra degli edifici; queste ultime dovranno essere collegate ai piani terra ed essere indipendenti, dal punto di vista degli accessi dal resto degli interrati o seminterrati; tali attività accessorie, in ogni caso, non dovranno avere carattere molesto ed ottenere i relativi N.O. di carattere igienico-sanitario e di sicurezza.

L'edificazione potrà avvenire con i seguenti indici edilizi massimi (Cfr. All. D/19):

| | |
|----|--|
| IF | 3,50 mc/mq |
| H | 24,50 metri |
| SM | 1.200 mq |
| DC | 5,00 metri (minimo) – H/2 (negli altri casi) |
| RC | 1/4 |



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

Non si è acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto il bene pignorato non è un terreno.

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

La sottoscritta, dopo aver visionato il verbale di pignoramento, aver effettuato le indagini necessarie presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali, mediante l'acquisizione della documentazione (Cfr. All. C/1,...,C/6 e B/4), aver esaminato la copia dell'atto di provenienza dell'immobile (Cfr. All. E/1), ha constatato che i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali del bene pignorato.

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 18 gennaio 2021 (Cfr. All. B/4) è la seguente: Comune di Rende (CS), foglio n. 51, particella 752, sub 225, categoria C/1, classe 4, consistenza



198 m², superficie catastale 204 m², rendita 7.475,09 €, Piazzale Kennedy snc, piano T, proprietaria per diritti 1/1 la società [REDACTED] con sede in Rende (CS), C.F. [REDACTED].

Nonostante la conformità dei dati identificativi e di classamento catastali, la sottoscritta ha riscontrato una diversa distribuzione di spazi interni che deve essere sanata a mezzo di aggiornamento catastale (Cfr. Par. 4.4). Per di più, considerata la nuova toponomastica comunale, con lo stesso atto di aggiornamento si dovrà procedere alla variazione di indirizzo, sostituendo Piazzale Kennedy snc, con Piazza Martin Luther King 17/19.

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

Da quanto accertato si riporta di seguito la provenienza dell'immobile pignorato e delle particelle di terreno sulle quali è stato realizzato il complesso residenziale-commerciale-direzionale di cui fa parte.

Il bene pignorato è pervenuto alla Società "[REDACTED]." dalla Società "[REDACTED]." con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 05



giugno 2001, rep. n. 19679 (Cfr. All. E/1), trascritto a Cosenza il 12 giugno 2001 ai nn. 12443/9684 (Cfr. All. C/1).

I terreni - foglio 51 del Comune di Rende (CS) p.lle 357, 318, 28, 319, 317, 94, 353 (Cfr. All. D/20 e B/5), sui quali è stato realizzato il complesso residenziale-commerciale-direzionale, di cui fa parte l'immobile d'interesse, sono pervenuti alle Società "██████████." ed "██████████" come di seguito riportato:

- la p.la 28 per intero, la p.la 357 per diritti in ragione di 3/10 e la p.la 318 per diritti in ragione di 5/10 giusto atto di compravendita del notaio ██████████ ██████████ rep. n. 4464 del 22.12.1989 (Cfr. All. E/2), è pervenuto alla Società "██████████." dalla Società "██████████.:";
- le p.la 94, 317, 319, 353 per intero, la p.la 357 per diritti in ragione di 7/10 e la p.la 318 per diritti in ragione di 5/10 giusto atto di compravendita del notaio ██████████ ██████████ rep. n. 18976 del 07.12.1993 (Cfr. All. E/3), è pervenuto alla Società "██████████." dalla Società "██████████.", trascritto a Cosenza il 05 gennaio 1994 ai nn. 177/153 (Cfr. All. C/2).

Relativamente alla trascrizione della compravendita del 22.12.1989 si rimanda a quanto specificato nel Paragrafo 3 della presente relazione.

Con atto di fusione di società a rogito notaio ██████████ ██████████ rep. n. 24109 dell'11.04.1995, trascritto a Cosenza il 26 aprile 1995 ai nn. 10320/8525 (Cfr. All. C/3), la Società "██████████." è stata incorporata nella Società "██████████ ██████████



Il titolo legittimante il possesso del bene - Compravendita del 2001 (Cfr. All. E/1) ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2019). L'immobile pignorato appartiene alla Società esecutata "██████████." per una quota del 100%, pertanto non risultano quote immobiliari indivise.

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

Al fine di verificare se l'immobile sia soggetti a trascrizioni, iscrizioni, privilegi, servitù, vincoli di ogni genere, ecc., presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare la sottoscritta ha richiesto l'ispezione ipotecaria per immobile di tutte le formalità a favore e contro (di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/1)), dalla quale si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni:

1. Nota del 12/06/2001 Reg. Part. 9684 Reg. Gen. 12443

Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale ██████████

2. Nota del 30/09/2019 Reg. Part. 19574 Reg. Gen. 24951

Atto esecutivo o cautelare



Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale *UNE C/O Tribunale di Cosenza*

Repertorio *2071 del 03/08/2019*

Iscrizioni:

1. Nota del *07/08/2015* Reg. Part. *1917* Reg. Gen. *18333*

Ipoteca volontaria derivante da *Concessione a Garanzia di Mutuo*

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Annotazioni:

1. Nota del *18/05/2007* Reg. Part. *2095* Reg. Gen. *19382*

Annotazione a iscrizione – Frazionamento in quota

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Repertorio *46652 del 04/07/2000*

Per risalire ad un periodo anteriore di oltre venti anni a far data dalla trascrizione del pignoramento, gli accertamenti hanno riguardato anche ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative alla Società "[REDACTED]." (Cfr. All. C/4) ed alla Società "[REDACTED]" nel periodo in cui è stata proprietaria del bene in questione e delle particelle di terreno, sulle quali è stato realizzato il complesso residenziale-commerciale-direzionale, da tali ispezioni per denominazione - [REDACTED] [REDACTED]. con sede in Rende (CS) - di cui si allega solo l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/2), oltre quanto già menzionato, si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del *05/01/1994* Reg. Part. *153* Reg. Gen. *177*

Atto tra vivi

Compravendita



Pubblico ufficiale [REDACTED]

Immobili siti in Rende (CS)

Trascrizioni contro:

1. Nota del 25/05/1994 Reg. Part. 10976 Reg. Gen. 13049

Atto tra vivi

Convenzione edilizia

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Immobili siti in Rende (CS)

Dalla ispezione per denominazione – [REDACTED] con sede in Cosenza, di cui si allega solo l'elenco sintetico (Cfr. All. C/3), si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 26/04/1995 Reg. Part. 8525 Reg. Gen. 10320

Atto tra vivi

Fusione di società

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Immobili siti in Belmonte Calabro (CS) e Rende (CS)

Trascrizioni a favore e contro:

1. Nota del 01/10/1996 Reg. Part. 17019 Reg. Gen. 20685

Atto tra vivi

Permuta

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Immobili siti in Rende (CS)

L'immobile pignorato fa parte del condominio denominato "Metropolis Scala T", Via Kennedy Rende (CS).



Dalle informazioni assunte dall'Amministratore di condominio p.t. Dott. [REDACTED], a seguito della richiesta della sottoscritta inviata con mail del 04 marzo 2021 (Cfr. All. A/7), risulta una quota insoluta pari ad € 1.725,40, così dettagliata (Cfr. All. A/8):

- 37,94 €, consuntivo ordinario al 31.12.2019;
- 250,82 €, quote condominiali ordinarie da gennaio a giugno 2020;
- 250,82 €, quote condominiali ordinarie da luglio a dicembre 2020;
- 25,78 €, consumo idrico fino al 30.08.2020;
- 382,25 €, rata straordinaria per manutenzione varia edificio effettuata 2019 - 2020;
- 526,97 €, rata straordinaria per ristrutturazione facciata lato sud;
- 250,82 €, quote condominiali ordinarie da gennaio a giugno 2021.

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

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento, si basa su precise indagini ed analisi comparative e non rappresenta il prezzo di vendita di un bene, ma soltanto il



più probabile valore di mercato. Per la valutazione si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Per quanto riguarda le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, la sottoscritta ha consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari, tecnici e periti che operano nel campo immobiliare nel comprensorio delle città Rende (CS), inoltre ha effettuato ricerche su internet relativamente a beni similari.

La scelta del valore unitario da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte - dalla dinamicità di mercato - prendendo in esame immobili simili e considera soprattutto tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche di natura tecnica ed economica dello stesso immobile.

L'immobile pignorato fa parte di un complesso residenziale-commerciale-direzionale denominato "Metropolis" sito in Rende (CS) alla Via Kennedy (Foto nn. 1, 2 e 3). Il complesso dista circa 2,7 km dallo svincolo dell'autostrada del Mediterraneo – uscita Cosenza Sud", è raggiungibile da tale svincolo proseguendo per la SP 241; dista circa 5 km dallo svincolo autostradale di Cosenza Nord; è ubicato in zona centrale, nella cui adiacenza numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche, sportive e sociali nonché servizi, generalmente riconosciuta nell'intera area urbana (Rende-Cosenza) come la zona a più alta vocazione commerciale.

Al fine di definire il più probabile valore di mercato sono stati considerati i seguenti fattori: le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui è ubicato il locale commerciale, i servizi offerti, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile nonché dell'intero complesso di cui fa



parte, la consistenza, la categoria catastale, la dotazione di impianti, l'esposizione, la visibilità, l'autonomia del bene, l'accesso dalla piazza centrale del complesso residenziale-commerciale-direzionale – Piazza Martin Luther King, appartenente al centro commerciale nevralgico dell'area urbana Cosentina-Rendese.

Pertanto alla luce di tutte le sopra esposte considerazioni, da tutti gli accertamenti effettuati e da un conteggio metrico estimativo di verifica, la sottoscritta ha stabilito il valore unitario a metro quadrato:

Valore unitario a metro quadrato = 2.650,00 €/mq

Applicando il valore unitario appena descritto alla superficie commerciale (Cfr. par. 4.2), si determina il valore base di stima ossia il valore commerciale:

Valore base di stima dell'immobile = 2.650,00 €/mq x 204,00 mq = 540.600,00 €

In definitiva il prezzo base dell'immobile è pari a:

| | | |
|--|----------|-------------------|
| Valore base di stima | € | 540.600,00 |
| Sottrazione del 15% | € | 81.090,00 |
| Spese per messa in pristino e sanatoria difformità | € | 8.600,00 |
| Oneri condominiali | € | 1.725,40 |
| PREZZO BASE | € | 449.184,60 |

4.10 *Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.*



Il bene oggetto di valutazione e stima è composto da un'unica unità immobiliare, locale commerciale – negozio C/1 (Cfr. All. F/1), posto al piano terra di un complesso residenziale-commerciale-direzionale, è identificato catastalmente con la particella 752, sub 255 del foglio 51 del Comune di Rende (CS), pertanto considerata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile è stato individuato un unico lotto:

| | |
|------------------------|---|
| Valore – Prezzo base | € 449.184,60 |
| Superficie commerciale | 204 mq |
| Confini | vano scala sub 217, immobili sub 33, sub 16, vano scala sub 302 e corte del complesso residenziale-commerciale-direzionale. |

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



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

Il titolo legittimante il possesso del bene - Compravendita del 2001 (Cfr. All. E/1) ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2019).

Alla data del sopralluogo del 26 febbraio 2021 (Cfr. All. A/6) si è appreso che sull'immobile esiste un contratto di affitto, che il Sig. ██████████, amministratore unico della Società ██████████, si è riservato di fornire alla sottoscritta tramite posta elettronica.

In data 18 marzo 2021 la società esecutata ha fornito alla sottoscritta una "bozza", priva di estremi, firme e timbri di un Contratto di affitto di azienda, dal quale si legge che l'immobile *de quo* è incluso nel ramo d'azienda (Cfr. All. A/9). Gli estremi del suddetto contratto si evincono da una consultazione nel cassetto fiscale della Società esecutata "██████████. – C.F. ██████████, effettuata dalla stessa, in data 18 marzo 2021 tramite i servizi telematici dell'Agenzia dell'Entrata: Data di registrazione 18/4/2017, serie T, Numero 004002, Data di stipula 13/4/2017, Valore dichiarato 54.000,00 €, soggetto controparte ██████████ C.F. ██████████ (Cfr. All. A/10).

Sulla base del suddetto contratto non è possibile scorporare l'esatto valore della locazione relativamente all'immobile pignorato, perciò la sottoscritta fornisce un canone mensile, sulla base dei valori di locazione praticati nella zona in cui ricade l'immobile pignorato, pari a 3.300,00 € al mese.



Qualora dall'esito della richiesta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza effettuata dalla sottoscritta con mail del 17 marzo 2021, relativamente all'esistenza di contratti di affitto o locazione sull'immobile pignorato (Cfr. All. A/11), dovessero emergere informazioni aggiuntive, sarà cura di questo CTU provvedere all'integrazione della perizia.

In definitiva, l'immobile pignorato risulta utilizzato dalla [REDACTED] C.F. [REDACTED] in virtù di un contratto di affitto di azienda, di cui è stata trasmessa bozza e registrazione tramite mail (Cfr. All. A/9 e A/10).

Il complesso residenziale-commerciale-direzionale di cui fa parte l'immobile pignorato non risulta sottoposto a vincoli artistici e storici. Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso.

L'immobile pignorato fa parte del condominio denominato "Metropolis Scala T", Via Kennedy Rende (CS).

Dalle informazioni assunte dall'Amministratore di condominio p.t. Dott. [REDACTED], a seguito della richiesta della sottoscritta inviata con mail del 04 marzo 2021 (Cfr. All. A/7), risulta una quota insoluta pari ad **€ 1.725,40**, così dettagliata (Cfr. All. A/8):

- 37,94 €, consuntivo ordinario al 31.12.2019;
- 250,82 €, quote condominiali ordinarie da gennaio a giugno 2020;
- 250,82 €, quote condominiali ordinarie da luglio a dicembre 2020;
- 25,78 €, consumo idrico fino al 30.08.2020;
- 382,25 €, rata straordinaria per manutenzione varia edificio effettuata 2019 - 2020;



- 526,97 €, rata straordinaria per ristrutturazione facciata lato sud;
- 250,82 €, quote condominiali ordinarie da gennaio a giugno 2021.

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

Da tutta la documentazione acquisita dalla sottoscritta non emergono condizioni di cui al presente quesito, il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

Si allega la planimetria dell'immobile *de quo*, redatta dalla sottoscritta e relativa allo stato rilevato alla data del sopralluogo del 26 febbraio 2021 (Cfr. All. F/1) e la planimetria catastale (Cfr. All. B/1).

Si riporta nell'allegato G una dettagliata documentazione fotografica dell'immobile pignorato.

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

Si riportano, nell'allegato alla presente relazione di stima, denominato "Descrizione dei beni pignorati distinti in lotti", la relativa descrizione sintetica contenente tutte le informazioni utili ai fini della pubblicazione.



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

Si allega alla presente relazione una copia denominata "Relazione di stima conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008".

4. CONCLUSIONI

La sottoscritta, a tal punto, ritiene di aver adempiuto bene e fedelmente all'incarico affidatole, secondo i principi della buona fede al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità e restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito, porge con stima deferenti saluti.

Alla presente relazione si allegano:

- **BLOCCO A: richieste atti + verbale di sopralluogo**

1. Richiesta con mail del 28 dicembre 2020 al notaio in Rende (CS) Dott.ssa [REDACTED] per acquisizione atto di provenienza immobile
[REDACTED] Verbale sopralluogo di primo accesso eseguito presso l'immobile dal custode Avv. [REDACTED]
[REDACTED]
3. Richiesta con PEC dell'11 gennaio 2021 all'ufficio tecnico del Comune di Rende (CS) per richiesta documentazione tecnica
4. Pagamento diritti di segreteria per accesso agli atti con bonifico, previo PEC del 19 febbraio 2021 del Comune di Rende (CS)



5. Comunicazione alle parti interessate dell'inizio delle operazioni di sopralluogo fissate per le ore 15:00 del 26 febbraio 2021 tramite PEC del 22 febbraio 2021
6. Verbale di sopralluogo del 26 febbraio 2021
7. Richiesta con mail del 04 marzo 2021 all'Amministratore di condominio p.t. Dott. [REDACTED]
8. Situazione pagamenti – spese condominiali pervenuta con mail del 18 marzo 2021
9. Richiesta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza effettuata dalla sottoscritta con mail del 17 marzo 2021, relativamente all'esistenza di contratti di affitto o locazione sull'immobile pignorato
10. "Bozza" Contratto di affitto di azienda
11. Consultazione nel cassetto fiscale effettuata tramite i servizi telematici dell'Agenzia dell'Entrata dalla società eseguita in data 18 marzo 2021
12. Lettera di accompagnamento della trasmissione della relazione di stima

- **BLOCCO B: documentazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali**

1. Planimetria catastale
2. Estratto di mappa
3. Elaborato planimetrico
4. Visura storica dell'immobile di interesse – p.lla 752 sub 225
5. Visura storica della p.lla 752 nel catasto terreni
6. Visura storica e planimetria della p.lla 752 sub 187 – box auto
7. Visure storiche particelle di terreno variate/soppresse sulle quali è stato realizzato il complesso residenziale-commerciale-direzionale

- **BLOCCO C: documentazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e Agenzia delle Entrate di Cosenza**

1. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per immobile - p.lla 752 sub 225
2. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per denominazione relativo alla Società [REDACTED] - sede Rende (CS)
3. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per denominazione relativo alla Società [REDACTED] - sede Cosenza
- [REDACTED] Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per denominazione relativo alla Società [REDACTED]



5. Note negative della trascrizione relativa all'atto di compravendita del 1989
6. Nota di trascrizione della convezione edilizia - R.P. 10976, R.G. 13049

• **BLOCCO D: documentazione Ufficio Tecnico Comunale**

1. Concessione edilizia n. 68 del 12.05.1994 prot. 466
2. Concessione edilizia n. 69 del 12.05.1994 prot. 467
3. Concessione edilizia n. 121 del 14.06.1994 prot. 593
4. Concessione edilizia n. 406 del 15.12.1995 prot. 1027
5. Concessione edilizia n. 292 a sanatoria del 14.10.1997 prot. 783
6. Concessione edilizia n. 293 a sanatoria del 14.10.1997 prot. 784
7. Concessione edilizia n. 294 a sanatoria del 14.10.1997 prot. 785
8. Concessione edilizia n. 04 del 13.01.1999 prot. 97
9. Dichiarazione di agibilità parziale prot. 792/1997
10. Autorizzazione di abitabilità prot. 710 del 16 novembre 1998
11. DIA n. 80, prot. gen. n. 010744 del 06 aprile 2001
12. Nota del 17 aprile 2001, prot. gen. n. 011623 del Responsabile del procedimento del Comune di Rende (CS) - richiesta integrazioni
13. Attestazione dell'11 maggio 2001 prot. 3630 Pratica 20011586 classe A rilasciata dalla Regione Calabria – Assessorato ai Lavori Pubblici – Settore Tecnico Decentrato n. 34 - Ufficio del Genio Civile di Cosenza
14. Elaborati grafici stato futuro allegati alla DIA 80/01
15. Autorizzazione di abitabilità prot. 76 del 05 febbraio 2002
16. Pianta quota 0 - ultima in atti fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (CS)
17. Confronto tra le planimetrie D/16 e D/14
18. Stralcio dello strumento urbanistico vigente - Comune di Rende (CS)
19. Norme tecniche di attuazione – estratto
20. Confini di proprietà

• **BLOCCO E: documentazione notarile e giudiziale**

1. Atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ del 05 giugno 2001, rep. n. 19679
2. Atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ rep. n. 4464 del 22.12.1989
3. Atto di compravendita del notaio ██████████ rep. n. 18976 del 07.12.1993



- **BLOCCO F:**

1. Planimetria dell'immobile pignorato – locale commerciale rilevata durante il sopralluogo del 26 febbraio 2021

- **BLOCCO G: documentazione fotografica costituita da 22 fotografie**

Rogliano (CS), 24 marzo 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. [REDACTED]

