

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

sezione prima civile

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione N.R.G.E. 193/2012 - Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Goggiamani
promossa da: ITALFONDIARIO S.p.A. quale mandataria di CASTELLO FINANCE S.r.l.
contro:

RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta Ing. Rosalba Cava nata a Cosenza il 07/05/1963 con studio in via Leonardo da Vinci n° 5 Rende (CS) iscritta all'Albo degli Ingegneri della Prov. di Cosenza Sezione A con il numero 1797 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza con il numero 2174, in data 01/10/2013 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il Giudice dell'Esecuzione le ha affidato l'incarico ponendole 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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **tutti** i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);

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;

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) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 864 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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;

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;

invitandola inoltre, nelle conclusioni, ad evidenziare in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1) a 14).

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che l'esperto:

1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta,



schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;

2) depositi, **almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft Word, oltre tutti gli allegati, **nonché** relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);

3) invii **nello stesso termine**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telettrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

4) entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;

5) nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

6) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");

7) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno

risultare anche nella copia "informatica");

8) segnali tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

PREMESSA

I beni oggetto della presente relazione sono ubicati nel Comune di Rende in Contrada Saporito in via G. De Chirico; dal punto di vista della proprietà sono divisi in due gruppi, al primo afferiscono i beni di proprietà di _____ coniugati (diritti per 1/2 ciascuno), al secondo quelli di _____ (diritti per l'intero).

Per maggiore chiarezza si fornisce la seguente tabella di corrispondenza tra il numero identificativo attribuito ad ogni immobile e i suoi identificativi catastali da pignoramento e nel seguito, per brevità e se ciò non possa dare adito a dubbi, gli immobili verranno indicati semplicemente con il numero riportato nella tabella.

GRUPPO	NUMERO	IMMOBILE			
		Identificativi Catastali da Pignoramento			
		NATURA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
1	1	Fabbricati	37	1160	1
	2	Fabbricati	37	1160	7
	3	Terreni	37	1694	
	4	Terreni	37	1693	
	5	Terreni	37	1695	
2	6	Terreni	37	98	
	7	Fabbricati	37	2027	1
	8	Terreni	37	1696	
	9	Terreni	37	1697	
	10	Terreni	37	1698	

Si ritiene inoltre utile introdurre indicazioni sulla storia catastale del compendio pignorato

al fine di rendere più chiare le successive risposte ai quesiti.

Il fabbricato, censito in Catasto al foglio 37 particella 1160 e di cui fanno parte gli immobili N. 1 e N. 2, è stato costruito nel 1980 dal Sig. _____ coniugato con la Sig.ra _____ su un'area identificata catastalmente da tre particelle censite al Catasto Terreni del Comune di Rende come riportato in tabella:

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)
37	98	2.618
37	159	975
37	160	127
Totale Area (mq)		3.720

Tale area risultava in parte già occupata da un capannone industriale e da un fabbricato residenziale. Le particelle 98, 159 e 160 sono state, negli anni, oggetto di successive variazioni catastali che hanno portato alla virtuale separazione dell'area comune ai tre fabbricati ricadenti su di essa. Attualmente il capannone e il fabbricato, con le relative aree di pertinenza, sono individuati catastalmente dalle particelle 632 e 355, rispettivamente.

Di seguito si riportano le variazioni intervenute sulle particelle riportate nella tabella precedente e dalle quali si sono originati i beni oggetto della presente esecuzione.

Sulla particella 98 di superficie 2.618 mq (are 26.18) sono state registrate in Catasto le seguenti variazioni:

- Frazionamento n.86 in atti dal 01/03/1991

Particelle derivate:

- 98 estesa are 20.25
- 632 estesa are 5.93 (Capannone)

- Frazionamento n. 1262.1/1980 in atti dal 13/01/1998

Particelle derivate:

- 98 estesa are 20.05
- 1160 (minima parte) estesa are 0.20 (Fabbricato inserimento in mappa)

- Tipo Mappale del 15/05/2000 n. 162.1/2000 in atti dal 15/05/2000 (prot. n. 59225)

Particelle derivate:

- 98 estesa are 14.40
- 355 estesa are 5.65 (Fabbricato esistente)

Attualmente la particella 98 è stata soppressa e identificata con la 2027 in quanto, in seguito ad accertamenti eseguiti dall'Agenzia del Territorio nel 2011, la particella è risultata interessata da un fabbricato mai dichiarato ai sensi del D.L. 78/2010; i dettagli sono riportati nella successiva risposta al quesito 5.

La particella 159, in origine era estesa 975 mq (are 09.75), successivamente in Catasto sono stati registrati due frazionamenti che hanno portato alla soppressione della originaria particella 159 e alla costituzione delle particelle 1694 (N. 3), 1693 (N. 4) e 1695 (N. 5) e precisamente:

- Frazionamento n. 1262.1/1980 in atti dal 13/01/1998

Particelle derivate:

- 159 estesa are 07.10
- 1160 (maggior parte) estesa are 2.65 (Fabbricato inserimento in mappa)

- Frazionamento n. 30583.1/1968 in atti dal 14/05/2007 (prot. n. CS0269786)

Particelle derivate:

- 1693 estesa are 04.67
- 1694 estesa are 01.23
- 1695 estesa are 01.20

La particella 160 in origine era estesa 127 mq (are 01.27), successivamente in Catasto è stato registrato un frazionamento (lo stesso che ha interessato la particella 159) che ha portato alla soppressione della originaria particella 160 e alla costituzione delle particelle 1696 (N. 8), 1697 (N. 9) e 1698 (N. 10) e precisamente:

- Frazionamento n. 30583.1/1968 in atti dal 14/05/2007 (prot. n. CS0269786)

Particelle derivate:

- 1696 estesa are 01.14
- 1697 estesa are 00.07
- 1698 estesa are 00.06

Riepilogando:

- gli immobili N. 1 e N. 2 fanno parte del fabbricato riportato in Catasto Fabbricati al foglio 37 particella 1160, edificato sulle originarie particelle 98, 159 e 160;
- gli immobili N. 3, N. 4 e N. 5 derivano da successivi frazionamenti della originaria particella 159;
- l'immobile N. 6 deriva dal frazionamento della originaria particella 98 e ne mantiene lo stesso identificativo fino al 20/12/2012, attualmente è identificato con la particella 2027;
- l'immobile N. 7 identifica il fabbricato accertato dall'Agenzia del Territorio sulla particella 98 e attualmente è censito al Catasto Fabbricati con la particella 2027 sub. 2 dopo la variazione del 21/12/2012;
- gli immobili N. 8, N. 9 e N. 10 derivano dal frazionamento della originaria particella 160.

RISPOSTE AI QUESITI

Nel presente elaborato viene data risposta, per ogni immobile del compendio pignorato, distintamente a tutti i quesiti.

Risposta al Quesito 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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della

perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.]

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ., è completa in quanto risulta agli atti la Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale del 17/10/2012 a firma del Notaio Dott. Luigi De Santis attestante la proprietà e la provenienza nel ventennio del compendio pignorato e le risultanze dei Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri immobiliari di Cosenza a tutto il 19/06/2012. La documentazione è idonea per tutti gli immobili ad eccezione dell'immobile N. 1 (Catasto Fabbricati Comune di Rende Foglio 37 Particella 1160 Sub. 1) e pertanto si procederà ad una breve disamina di tale immobile e nel prosieguo si relazionerà esclusivamente sugli immobili dal N. 2 al N. 10 del precedente elenco.

Immobilabile N. 1 - Catasto Fabbricati Comune di Rende Foglio 37 Particella 1160 Sub. 1

Per l'immobile N. 1 la documentazione in atti è inadeguata perché non c'è esatta corrispondenza nella titolarità del bene. Infatti, come risulta dalla Certificazione Notarile, i diritti spettanti a _____ sono stati trasferiti a favore di _____

con decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Cosenza il 22/11/2002 e trascritto il 20/12/2002 ai n. 29179 R.G. e n.22659 R.P.; la Certificazione mette ancora in evidenza che nella relativa nota i diritti "a favore" sono indicati pari a 1/2 ciascuno per _____ ma considerato che essendo la parte "contro" solo _____

e non anche _____ si devono intendere trasferiti a loro i soli diritti, pari a 1/2, spettanti a _____ e quindi _____

sono titolari complessivamente di una quota pari a 1/2 (cioè di 1/4 ciascuno) rimanendo la restante quota di 1/2 di proprietà di _____

Si fornisce di seguito una sintetica descrizione del bene.

L'immobile in esame è un locale commerciale destinato a negozio con ingresso dal n. 163 di via G. De Chirico (piano Terra). Dall'esame della planimetria catastale, il locale è formato da un ampio vano principale e di altri due vani oltre al bagno e a due disimpegni.

I dati catastali dell'immobile, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Rende, sono i seguenti (Visura catastale del 30/10/2013):

Intestato:

Unità immobiliare: Foglio 37, Particella 1160, Sub. 1

Zona Censuaria 2, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 180 m², Rendita Euro 5.838,03.

La variazione nell'intestazione è stata registrata in catasto in due tempi diversi:

- Voltura n. 715.1/2013 in atti dal 15/01/2013 (prot. n. CS0009426) con la quale l'immobile N.1 veniva trasferito a _____ proprietari ciascuno per 1/2 con causale: Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Cosenza Repertorio n. 2649 del 22/11/2002 registrato presso l'Ufficio del Registro di Cosenza al n. 29179 il 20/12/2002; con la stessa Voltura viene trasferito l'immobile N. 2 (Fg. 37, P.lla 1160, Sub. 7);
- Voltura catastale automatica relativa alla Nota di trascrizione R.G. n. 3598 e R.P. n. 2667 Presentazione n. 70 del 11/02/2013 relativa all'Atto di Divisione del 11/01/2013 Repertorio n. 97865/36018 Rogante Notaio Riccardo Scornajenghi con il quale una serie di immobili venivano divisi tra _____ e in base al quale _____ diventava unica proprietaria dell'immobile N. 1 e dell'immobile N. 2 per l'intero.

Per i restanti immobili la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ., è idonea.

Gruppo I

Immobilie N. 2 - Catasto Fabbricati Comune di Rende Foglio 37 Particella 1160 Sub. 7

Immobilie N. 3 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 1694

Immobilie N. 4 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 1693

Immobilie N. 5 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 1695

I beni dal N. 2 al N. 5 sono di proprietà del Sig.

_____ e della Sig.ra

_____ per 1/2 ciascuno. Nel ventennio il terreno distinto al foglio 37 particella 159 (dalla quale per frazionamento sono originate: la maggior parte della particella 1160, sulla quale insistono le porzioni di fabbricato censite ai sub 1 e 7, e le particelle 1694, 1693 e 1695) figura in proprietà del Sig. _____ coniugato

con la Sig.ra _____ per atto di compravendita per Notaio Italo Scornajenghi in data 08/10/1976, trascritto il 05/11/1976 ai nn. 18635 R.G. e 121016 R.P.. Sussiste pertanto la trascrizione del titolo di provenienza in favore degli esecutati e la corrispondenza tra il diritto di loro spettanza e il diritto oggetto di pignoramento.

Gruppo 2

Immobile N. 6 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 98 (ora 2027)

Immobile N. 7 - Catasto Fabbricati Comune di Rende Foglio 37 Particella 2027 Sub. 1 (ora Sub. 2)

Immobile N. 8 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 1696

Immobile N. 9 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 1697

Immobile N. 10 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 1698

I beni dal N.6 al N. 10 sono di proprietà del Sig. _____ Nel ventennio i terreni distinti in catasto al foglio 37 particelle 98 (sul quale insiste il cespite distinto con la particella 2027 sub 1) e 160 (dalla quale per frazionamento sono originate le particelle 1696, 1697 e 1698) figurano in proprietà del Sig. _____ per atto di compravendita per Notaio Francesco Stancati in data 15/11/1966, trascritto il 01/12/1966 al n. 89481 di formalità.

Sussiste pertanto la trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento.

Risposta al Quesito 2 [*predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).*]

Dall'esame dei documenti in atti e in particolare della Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale a firma del Notaio Dr Luigi De Santis risulta che i beni in esame sono liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quelle riportate nel seguente elenco.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria, a garanzia della somma di Lire¹ 139.000.000 concessa a mutuo dalla Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania - Gestione di Credito Fondiario - con sede in Cosenza con atto a rogito Notaio Italo Scornajenghi del 11/12/1980 n.156247 di Rep., iscritta il 12/12/1980 ai nn. 25715 R.G. e 8513 R.P. per Lire 250.200.000 a favore di Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania - Gestione di Credito Fondiario - e contro

per 1/2 ciascuno, dei terreni censiti al foglio 37 particelle 98, 160 e 159. Dalla nota di trascrizione di ipoteca del 12/12/1980 nn. 25715 R.G. e 8513 R.P. esistente in atti: "... Descrizione del cespite che si costituisce in ipoteca: La maggior parte di un fabbricato per civili abitazioni e magazzini, Detto fabbricato ... insiste su area di complessivi mq 3.720 ... ed è riportata al NCT del Comune di Rende ... fg. 37 - partic. 98 ... particella 160 ... e ... particella 159." da cui si evince che l'ipoteca è relativa anche al costruendo immobile. In atti è presente inoltre l'*Atto di consenso a frazionamento di mutuo fondiario in cinque quote individuali* del 24/06/1982 autenticato dal Notaio Italo Scornajenghi con il quale la Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania - Gestione di Credito Fondiario ha consentito che il mutuo di L. 139.000.000 nonché la relativa ipoteca per la somma complessiva di L. 250.200.000, venisse frazionato in quote garantite da singole porzioni dell'immobile ipotecato. L'ipoteca è stata rinnovata con nota del 22/11/2000 ai nn. 22638 R.G. e 3452 R.P. a favore e contro degli originari contraenti. In data 13/01/2003 ai nn. 1035 R.G. e 42 R.P. è stata annotata restrizione ipotecaria relativa alla scheda 3842 del 1980 (immobile N. 1 Fg. 37 P.IIa 1160 Sub. 1) per i diritti provenienti da giusto decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Cosenza il 22/11/2002, trascritto il 20/12/2002 ai nn. 29179 R.G. e 22659 R.P.;

- Ipoteca legale iscritta il 22/04/2005 ai nn. 15069 R.G. e 5736 R.P. per Euro

¹ Nella Certificazione Notarile è scritto "Euro" invece che "Lire", ma come conferma anche l'esame della Nota di Iscrizione di ipoteca del 12/12/1980 nn. 25715 R.G. e 8513 R.P. presente in atti, l'errore è probabilmente dovuto ad un mero refuso.

29.283,94 a favore di E.T.R. S.p.A. con sede in Cosenza, contro

per la piena proprietà del terreno censito al foglio 37 particella 159;

- Risulta inoltre ipoteca legale iscritta il 28/03/2011 ai nn. 8965 R.G. e 1762 R.P. per Euro 24.442,30 a favore di EQUITALIA E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, contro per la piena proprietà dell'urbano distinto in Catasto al foglio 37 particella 1160 Sub. 1;

- **Trascrizioni:**

Pignoramento immobiliare trascritto il 19/06/2012 ai nn. 15624 R.G. e 12960 R.P. a favore di ITALFONDIARIO S.p.A. con sede in Roma e contro

per i diritti pari ad 1/2 ciascuno, dei beni

dal N. 1 al N. 5 (Unità negoziale n. 2 immobili dal n. 1 al n. 5) e contro

per la piena proprietà dei beni dal N. 6 al N. 10 (Unità negoziale n. 1 immobili dal n. 1 al n. 5);

Nella nota di trascrizione rilasciata in data 05/07/2012 dall'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare nn. 15624 R.G. e 12960 R.P. Presentazione n. 68 del 19/06/2012, si "certifica che dal 19/06/2012 alla data di trascrizione del pignoramento relativamente agli immobili descritti figurano trascritti altri pignoramenti immobiliari."

- **Sequestri:**

Non risultano sequestri;

- **Domande giudiziali:**

Non risultano domande giudiziali;

- **Sentenze dichiarative di fallimento:**

Non risultano sentenze dichiarative di fallimento;

- **Fondo patrimoniale:**

Non risultano fondi patrimoniali.

Risposta al Quesito 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.]

È stata acquisita la mappa censuaria della zona dove sono ubicati i beni poiché non presente in atti e di fondamentale importanza per la corretta identificazione degli immobili.

Tale operazione si è rivelata più complicata del previsto a causa di una serie di problematiche riscontrate sull'estratto di mappa relativo ai beni in esame; i dettagli sono riportati di seguito nelle Conclusioni.

È stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica ai sensi all'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, richiesto in data 31/10/2013 Prot. n. 38551 e rilasciato il 19/11/2013 Prot. n. 538, relativo a tutti i terreni oggetto del pignoramento.

Risposta al Quesito 4 [*descrive, 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.]*

L'accesso è stato effettuato in data 13/11/2013 come da verbale di sopralluogo N. 1.

Ubicazione: Gli immobili, oggetto del pignoramento, si trovano nel Comune di Rende in località Saporito alla via G. De Chirico all'altezza dei civici 163-165-167-171.

Caratteristiche della zona: Si tratta di un'area prevalentemente a carattere residenziale ubicata tra il Centro Storico e il "Nuovo Centro" di Rende e via G. De Chirico è la strada principale che realizza il collegamento delle due zone. L'area è facilmente raggiungibile dalla S.S. 107 Paola-Crotone poiché situata nelle immediate vicinanze dell'uscita per Rende ed è inoltre ben collegata sia con le frazioni di Commenda che di Roges; dista meno di 5 km dal Centro

12/11/2013 che riportano quanto illustrato.

Un secondo problema è stato rilevato all'atto del sopralluogo quando dal confronto con lo stato dei luoghi si è osservato che la mappa presenta altre due incongruenze: la prima, di minore rilevanza, consiste nella mancata indicazione grafica che il corpo seminterrato del fabbricato identificato con la particella 1160 insiste in parte sotto la confinante P.lla 355; la seconda ben più rilevante per gli immobili pignorati coinvolti, riguarda il posizionamento del fabbricato edificato sulla particella 355 che non risulta congruo con lo stato dei luoghi; la sagoma del fabbricato della 355 non è correttamente riportata in mappa poiché graficamente non risulta in linea con la sagoma del fabbricato 1160 (reale posizione). Il riallineamento grafico dei due fabbricati comporta però variazioni sulla particella 98 (ora 2027) che pertanto ne modificherebbero l'estensione e i confini, nello specifico il confine a SE con la particella 355. Dopo aver riferito al sig. G.E. tale problematica, la scrivente è stata autorizzata ad eseguire un rilievo plano-altimetrico per poter verificare le posizioni relative di tutti i fabbricati presenti sull'area e definire l'entità dello spostamento del confine "grafico" tra le p.lle 98 (ora 2027) e 355. Nella planimetria allegata al rilievo eseguito è riportata la corretta posizione del fabbricato 355. Per l'aggiornamento del catasto vista la peculiarità della diversa distribuzione degli spazi interni apportata all'immobile p.lla 1160 Sub. 7, è stato necessario predisporre una pratica DocFa di divisione dell'u.l.u. esistente in tre singole u.i.u. al posto di quella in atti.

In breve:

- La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ., è completa e idonea per tutti gli immobili ad eccezione dell'immobile N. 1 per il quale non c'è esatta corrispondenza nella titolarità del bene.
- È allegato alla presente il certificato di destinazione urbanistica relativo a tutti i terreni oggetto del pignoramento.
- Gli immobili dal N. 2 al N. 5 sono di proprietà di
coniugati (diritti per 1/2 ciascuno),
quelli dal N. 6 al N. 10 sono di proprietà di (diritti per
l'intero).

- a SO e a NO con i due locali adiacenti, identificati dal Sub. 8 e Sub. 9 stesso foglio e particella.

Dati catastali attuali: Al momento dell'accesso risultava che l'immobile era censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rende al Foglio 37, Particella 1160, Sub. 7, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 268 m², Rendita Euro 1.328,74 (Visura catastale del 30/10/2013).

Poiché lo stato dei luoghi rilevato non è risultato conforme alla planimetria catastale è stato necessario, come richiesto nel Quesito 6, dichiarare la variazione al Catasto. Il Sub. 7 è stato diviso in tre unità immobiliari identificate dai Sub. 10, 11 e 12 che indicheremo rispettivamente come:

Immobile N. 2a - Catasto Fabbricati Comune di Rende Foglio 37 Particella 1160 Sub. 10;

Immobile N. 2b - Catasto Fabbricati Comune di Rende Foglio 37 Particella 1160 Sub. 11;

Immobile N. 2c - Catasto Fabbricati Comune di Rende Foglio 37 Particella 1160 Sub. 12;

I dati catastali attuali dei tre immobili sono i seguenti.

Immobile N. 2a: L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rende al Foglio 37, Particella 1160, Sub. 10, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 209 m², Rendita Euro 755,58 (Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione del 19/06/2014).

Immobile N. 2b: L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rende al Foglio 37, Particella 1160, Sub. 11, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 39 m², Rendita Euro 102,72 (Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione del 19/06/2014).

Immobile N. 2c: L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rende al Foglio 37, Particella 1160, Sub. 12, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 38 m², Rendita Euro 100,09 (Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione del 19/06/2014).

Pertinenze, Accessori, e Millesimi di parti comuni: L'immobile N. 2 non presenta né pertinenze né accessori, inoltre, essendo l'edificio di cui fa parte, formato da poche unità immobiliari, non risulta costituito il condominio.

Caratteristiche strutturali del bene: La struttura dell'edificio di cui fa parte l'immobile in esame è stata realizzata a telaio con travi e pilastri in cemento armato con muratura in mattoni forati e solaio in latero-cemento. Gli infissi esterni del magazzino sono costituiti da serrande

metalliche e su uno degli ingressi è presente anche una porta vetrata a due ante in alluminio; gli infissi interni sono in legno ad eccezione di una porta in ferro. Le pareti sono tinteggiate, tranne una parete divisoria che è solo intonacata, e il pavimento è in marmette mentre nella zona dei servizi sono state utilizzate piastrelle in ceramica sia per la pavimentazione che per il rivestimento. Il locale è dotato di impianto di illuminazione e forza motrice, di impianto idrico per la zona dei servizi mentre non è presente l'impianto termico. Al livello superiore, per la parte del locale che funge da distacco tra i fabbricati 1160 e 355, è presente una copertura praticabile realizzata con piastrelle di cemento. Nel soffitto dell'immobile si nota la presenza di vuoti chiusi da elementi in vetrocemento che originariamente servivano come "prese di luce" ma che adesso risultano coperti dalla sovrastante struttura di pavimentazione.

Si è constatato che non esiste la muratura perimetrale lungo tutta l'intercapedine esistente tra il fabbricato e i muri di sostegno adiacenti, e che lo spazio dell'intercapedine è di fatto utilizzato ma non rientra nella disponibilità dei debitori perché di proprietà comune a tutto il fabbricato. Inoltre, rispetto alla planimetria acquisita in catasto, è stato riscontrato che sono state realizzate divisioni interne e una zona per i servizi igienici e che l'altezza utile misurata è di 2,70 m presentando un aumento di 20 cm rispetto a quella autorizzata.

Stato di conservazione: Lo stato di conservazione è medio e il locale presenta in alcune zone tracce di infiltrazioni d'acqua. La zona servizi si presenta in condizioni migliori rispetto al resto dell'immobile.

Immobilabile N. 3 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 1694

Immobilabile N. 9 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 1697

Descrizione: Le particelle 1694 e 1697 individuano dei reliquati di terreno adiacenti alla sede stradale di via G. De Chirico e utilizzati per sottoservizi di pubblica utilità.

Superficie: La superficie nominale del terreno individuato dalla particella 1694 è pari a 123 mq mentre quella della particella 1697 a 7 mq.

Confini: I confini non sono materializzati sul terreno e pertanto vengono individuati attraverso la mappa censuaria.

La Particella 1694 confina:

- a N con la P.lla 1693;

- a E con la P.lla 1712;
- a S con la P.lla 1695 (via De Chirico, sede stradale);
- a O con la P.lla 1697.

La Particella 1697 confina:

- a N con la Particella 1696;
- a E con la Particella 1694;
- a S con la Particella 1698 (via De Chirico, sede stradale);
- a O con la Particella 1816.

Dati catastali attuali: L'immobile N. 3 è censito al Catasto Terreni nel Comune di Rende al Foglio 37, Particella 1694, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie are 1.23, Reddito Dominicale Euro 0,67, Reddito Agrario Euro 0,25; l'immobile N. 9 è censito al Catasto Terreni nel Comune di Rende al Foglio 37, Particella 1697, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie are 0.07, Reddito Dominicale Euro 0,04, Reddito Agrario Euro 0,01 (Visura catastale del 30/10/2013).

Pertinenze, Accessori, e Millesimi di parti comuni: Quesito non pertinente con la tipologia di immobile in esame.

Caratteristiche strutturali del bene: Quesito non pertinente con la tipologia di immobile in esame.

Immobile N. 4 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 1693

Descrizione: La particella 1693 individua un terreno di forma irregolare, per la maggior parte posto a quota strada e in parte degradante fino a raccordarsi alla quota della particella 98 (ora 2027) posta circa a quota -4.00 m rispetto alla sede stradale, le due porzioni sono separate da un cancello che delimita l'accesso alla zona posta a quota minore. L'area è quasi completamente asfaltata ad eccezione di aiuole alberate poste al limitare di via G. De Chirico. Il terreno in esame interclude quasi tutto il fabbricato individuato in mappa dalla particella 1160 ed è l'unica via di accesso al terreno individuato dalla P.lla 98 (ora 2027). Attualmente l'area risulta utilizzata per la maggior parte come parcheggio e area di pertinenza del fabbricato individuato dalla particella 1160.

Superficie: La superficie nominale del terreno individuato dalla Particella 1693 è pari a 467

mq.

Confini: I confini non sono materializzati sul terreno e pertanto vengono individuati attraverso la mappa censuaria. La Particella 1693 confina:

- a NE con la P.IIa 98 (ora 2027) e con la P.IIa 355;
- a SE con la P.IIa 1694;
- a NO con la P.IIa 1696.

Dati catastali attuali: L'immobile N. 4 è censito al Catasto Terreni nel Comune di Rende al Foglio 37, Particella 1693, Qualità Seminativo Arborato, Classe I, Superficie are 4.67, Reddito Dominicale Euro 2.53, Reddito Agrario Euro 0,96 (Visura catastale del 30/10/2013).

Pertinenze, Accessori, e Millesimi di parti comuni: Quesito non pertinente con la tipologia di immobile in esame.

Caratteristiche strutturali del bene: Quesito non pertinente con la tipologia di immobile in esame.

Immibile N. 5 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 1695

Immibile N. 10 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 1698

Descrizione: Gli immobili, oggetto del pignoramento, sono reliquati di terreno occupati dalla sede stradale.

Superficie: La superficie nominale del terreno individuato dalla Particella 1695 è di 120 mq e quella della Particella 1698 è di 6 mq.

Confini: I confini non sono materializzati sul terreno e pertanto vengono individuati attraverso la mappa censuaria.

La Particella 1695 confina:

- a N con la P.IIa 1694;
- a E con la P.IIa 1713;
- a S con via De Chirico, sede stradale;
- a O con la P.IIa 1698 (via De Chirico, sede stradale).

La Particella 1698 confina:

- a N con la P.IIa 1697;
- a E con la P.IIa 1695 (via De Chirico, sede stradale);

- a S con via De Chirico, sede stradale;
- a O con la P.lla 1818.

Dati catastali attuali: L'immobile N. 5 è censito al Catasto Terreni nel Comune di Rende al Foglio 37, Particella 1695, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie are 1.20, Reddito Dominicale Euro 0,65, Reddito Agrario Euro 0,25; l'immobile N. 10 è censito al Catasto Terreni nel Comune di Rende al Foglio 37, Particella 1698, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie are 0.06, Reddito Dominicale Euro 0,03, Reddito Agrario Euro 0,01 (Visura catastale del 30/10/2013).

Pertinenze, Accessori, e Millesimi di parti comuni: Quesito non pertinente con la tipologia di immobile in esame.

Caratteristiche strutturali del bene: Quesito non pertinente con la tipologia di immobile in esame.

Immobile N. 6 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 98 (ora 2027)

Descrizione: Si tratta di un terreno di forma irregolare posto circa a quota -4.00 m rispetto alla sede stradale di via G. De Chirico. L'area è quasi completamente pavimentata ad eccezione di una piccola zona situata nello spigolo N. Al terreno si accede da via G. De Chirico esclusivamente attraverso la particella 1693. Come riferito precedentemente, a carico della particella 2027 è costituita servitù di passaggio sia pedonale che carrabile per consentire l'accesso all'immobile N. 2. Il terreno inoltre risulta l'unico accesso anche per il capannone individuato in mappa dalla particella 632 e per il locale commerciale sito al piano seminterrato del fabbricato individuato dalla particella 355. Non esistono recinzioni tra le varie particelle. Sul terreno, nella zona non pavimentata, si riscontra la presenza di un container protetto da una tettoia metallica, tale struttura non risulta autorizzata e andrà rimossa. Attualmente l'area risulta utilizzata in parte per l'impianto di autolavaggio identificato catastalmente come p.lla 2027 Sub. 1 (ora Sub. 2), per la maggior parte per lo svolgimento dell'attività lavorativa della ditta che ha sede nel capannone, e ancora per parcheggi.

Superficie: La superficie nominale del terreno è pari a 1440 mq.

Come sarà specificato meglio nelle conclusioni, il fabbricato 355 è allineato con

l'adiacente fabbricato 1160 e il confine SE della particella 98 (ora 2027) con la particella 355, rispetto a quanto riportato sulla mappa catastale, è traslato in direzione NO di circa 8,00 m. Tale modifica del confine, si ritiene che non vada ad influenzare però l'estensione delle particelle interessate perché presumibilmente si tratta di un mero errore grafico verificatosi durante l'inserimento di modifiche nella mappa censuaria; a giustificazione di quanto esposto si fa riferimento all'estratto di mappa allegato al progetto del fabbricato 1160 che riporta lo stato reale dei luoghi. Nella stima si farà quindi riferimento alle superfici nominali. Dopo la vendita l'aggiudicatario avrà cura di presentare istanza al Catasto per chiedere la correzione dell'errore.

Confini: I confini non sono tutti materializzati sul terreno e pertanto vengono individuati attraverso la mappa censuaria, solo lungo il confine a NE con la particella 1702 è presente una recinzione in elementi metallici. L'immobile confina:

- a NE con la P.IIa 1702 e con la P.IIa 632;
- a SE con la P.IIa 355 e con la P.IIa 1160;
- a SO con la P.IIa 1693;
- a NO con la P.IIa 1696.

Dati catastali attuali: L'immobile è censito al Catasto Terreni nel Comune di Rende al Foglio 37, Particella 2027, Qualità Ente Urbano, Superficie are 14.40 (Visura catastale del 30/10/2013).

Pertinenze, Accessori, e Millesimi di parti comuni: Quesito non pertinente con la tipologia di immobile in esame.

Caratteristiche strutturali del bene: Quesito non pertinente con la tipologia di immobile in esame.

Immobile N. 7 - Catasto Fabbricati Comune di Rende Foglio 37 Particella 2027 Sub. 1 (ora Sub. 2)

Descrizione: L'immobile N. 7 è un impianto di autolavaggio costituito nel suo insieme dall'area di lavoro, dall'impianto meccanico, dalle tettoie e dal deposito. Il deposito ha dimensioni in pianta di 2,65x3,00 m e altezza di 4,00 m per una volumetria di circa 32 mc. al suo interno sono sistemate attrezzature a servizio dell'impianto stesso. Secondo le

dichiarazioni della Sig.ra _____ e del Sig. _____ proprietario dell'impianto di autolavaggio e titolare della ditta _____, tutte le strutture componenti l'impianto sono state realizzate a cura e a spese della ditta _____ con il consenso dei proprietari dell'area. A tal riguardo sono stati acquisiti dalla scrivente durante il sopralluogo N. 3, le copie relative alle pratiche urbanistiche che hanno interessato l'impianto di autolavaggio presentate al Comune di Rende dal Sig. _____ tali procedure non hanno riguardato né le tettoie né il deposito.

Superficie: Le superfici dei principali componenti dell'immobile N. 7 sono le seguenti.

- Piazzola 30 mq;
- Tettoie 100 mq;
- Deposito 6 mq (superficie calpestabile).

Confini: L'immobile è intercluso dalla Particella 98 (ora 2027).

Dati catastali attuali: L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rende al Foglio 37, Particella 2027, Sub. 2, Zona Censuaria 2, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 8 m², Rendita Euro 28,92 (Visura catastale del 30/10/2013).

Pertinenze, Accessori, e Millesimi di parti comuni: L'immobile in esame non presenta né pertinenze né accessori, né parti comuni.

Caratteristiche strutturali del bene: La piazzola è formata da una platea in c.a. Le tettoie, aperte su tutti i lati, sono composte da semplici sostegni in metallo e lamiera grecate e costruite in maniera approssimativa. Il deposito consiste in un manufatto che è stato realizzato con muratura in blocchi di cemento e parti metalliche, verticali e orizzontali, residuali di un vecchio impianto tecnologico con copertura in lamiera grecata. Consiste in un locale unico a cui si accede da una porta metallica. Le pareti sono a vista, e il pavimento è in battuto di cemento. Il locale è dotato di impianto di illuminazione e forza motrice. Sia la struttura del deposito che quelle delle tettoie non rispettano i requisiti minimi di sicurezza richiesti dalle vigenti norme tecniche sulle costruzioni.

Stato di conservazione: Lo stato di conservazione è normale considerata la tipologia di immobile.

Immobilie N. 8 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 1696

Descrizione: Si tratta di una sottile striscia di terreno di forma rettangolare che in realtà forma un tutt'uno con le limitrofe particelle 1693 e 98 (ora 2027), di cui segue l'andamento. L'area è quasi completamente pavimentata.

Superficie: La superficie nominale del terreno è pari a 114 mq.

Confini: I confini non sono tutti materializzati sul terreno e pertanto vengono individuati attraverso la mappa censuaria, solo lungo il confine a NO con la particella 853 è presente una recinzione in elementi metallici. L'immobile confina:

- a NE con la P.Illa 810;
- a SE con la P.Illa 98 (ora 2027) e con la P.Illa 1693;
- a S con la P.Illa 1697;
- a NO con la P.Illa 853.

Dati catastali attuali: L'immobile è censito al Catasto Terreni nel Comune di Rende al Foglio 37, Particella 1696, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie are 1.14, Reddito Dominicale Euro 0,62, Reddito Agrario Euro 0,24 (Visura catastale del 30/10/2013).

Pertinenze, Accessori, e Millesimi di parti comuni: Quesito non pertinente con la tipologia di immobile in esame.

Caratteristiche strutturali del bene: Quesito non pertinente con la tipologia di immobile in esame.

Risposta al Quesito 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.]*

Gruppo 1

Immobile N.2 - Catasto Fabbricati Comune di Rende Foglio 37 Particella 1160 Sub. 7

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed



a 1000/1000 e non risulta la quota di proprietà della Sig.ra

Gruppo 2

Immobile N. 6 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 98 (ora 2027)

Immobile N. 7 - Catasto Fabbricati Comune di Rende Foglio 37 Particella 2027 Sub. 1 (ora Sub. 2)

I dati riportati nel pignoramento non corrispondono a quelli attuali ma hanno in precedenza individuato gli immobili N. 6 e N. 7, come risulta dalle visure storiche. Attualmente gli identificativi catastali degli immobili sono rispettivamente:

Immobile N. 6 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 **Particella 2027**

Immobile N. 7 - Catasto Fabbricati Comune di Rende Foglio 37 **Particella 2027 Sub. 2**

e consentono l'univoca identificazione del bene.

La storia catastale è la seguente.

Dal 24/11/2011 in seguito a controlli eseguiti dall'Agenzia del Territorio di Cosenza viene accertato d'ufficio che la particella 98 è interessata da immobile urbano non regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010. In seguito a questa procedura, la qualità culturale della particella viene modificata in "Fabbricato Urbano da Accertare" e al Catasto Fabbricati viene costituita la particella 2027 Sub.1 con l'annotazione di "Rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010" sulla visura fabbricati e di "Planimetria assente per attribuzione di RC presunta" nel database planimetrico. I dati di classamento attribuiti erano: ZC 2, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 60 m², Rendita € 216,91.

Dal 20/12/2012 con la presentazione del Tipo Mappale n. 324631.1/2012 in atti dal 20/12/2012 la particella 98 viene soppressa e viene originata la particella 2027 (identificativo già attribuito al Catasto Fabbricati) a Partita 1 (Area di enti urbani e promiscui) - Qualità Ente Urbano.

Per l'immobile N. 6 si segnalano errori sia sul luogo che sulla data di nascita dell'intestatario

Per l'immobile N. 7 dal 21/12/2012 a seguito di presentazione di variazione n. 39044.1/2012 (prot. CS0325811) viene soppresso il Sub. 1 e originato il Sub. 2 con variazione della consistenza, che è pari a 8 m², e conseguentemente della Rendita che diventa di € 28,92.

Si segnalano le seguenti variazioni negli intestati registrati in Catasto:

- dal 11/01/2013 **INTESTATO:**

(validato in Anagrafe Tributaria) – Diritti: Proprietà per 1/1;

Dati derivanti da: Nota presentata con Modello Unico n. 2667.1/2013 in atti dal 11/02/2013 - Atto di Divisione del 11/01/2013 Rogante Notaio Riccardo Scornajenghi Repertorio n. 97865;

- dal 21/12/2012 **INTESTATI:**

(validato in Anagrafe Tributaria) – Diritti: Proprietà superficciaria per 1/2;

(validato

in Anagrafe Tributaria) – Diritti: Proprietà superficciaria per 1/2;

(NON validato in Anagrafe Tributaria) – Diritti: Proprietà

per l'area 1/1,

Si evidenziano gli errori ricorrenti su luogo e data di nascita di

Immobile N. 8 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 1696

Immobile N. 9 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 1697

Immobile N. 10 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 1698

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca identificazione dei beni N. 8, N. 9 e N. 10.

Anche per questi immobili si segnala l'errore catastale sul luogo di nascita dell'intestatario

riportato come " " invece di " " .

Risposta al Quesito 6 [proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o riduzione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.]

Le incongruenze relative al luogo e/o alla data di nascita del Sig. e sulla quota di possesso della Sig.ra segnalate nella risposta al quesito

precedente potranno essere superate attraverso la presentazione di una istanza di "correzione di errori" da presentare all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio. L'istanza dovrà essere accompagnata dalla documentazione che comprovi i dati anagrafici del Sig. _____ e il regime di comunione _____ con la Sig.ra _____

Immobile N.2 - Catasto Fabbricati Comune di Rende Foglio 37 Particella 1160 Sub. 7

Come riferito nella risposta al Quesito 4, si è provveduto a presentare l'atto di aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio perché lo stato dei luoghi non era conforme alla planimetria presente in Catasto.

Le incongruenze rilevate consistono in:

- mancanza dei muri perimetrali lungo tutta l'intercapedine esistente tra il fabbricato e i muri di sostegno adiacenti;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- altezza utile di 2,70 m (maggiore di 20 cm rispetto a quella riportata in Catasto);

e pertanto si è proceduto ad una variazione catastale che ha comportato la soppressione del Sub. 7 e la costituzione dei Sub. 10, 11 e 12. Ciò si è reso necessario dal punto di vista catastale perché le divisioni interne realizzate hanno di fatto individuato tre ambienti che risultano non comunicanti tra loro e che quindi non possono far parte di un'unica unità immobiliare. Pertanto il Sub. 7 è stato diviso in tre unità immobiliari. Dopo la vendita occorrerà procedere ad una fusione delle tre unità in una sola ed inoltre classificare l'immobile come C/6 per conformità con la destinazione d'uso prevista al Comune.

Si allega ricevuta di presentazione e copia dell'Avvenuta Denuncia di Variazione presentata il 19/06/2014.

Risposta al Quesito 7 [indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.]

Gli immobili pignorati ricadono in parte in Zona residenziale di completamento B2/2 di riqualificazione e in parte in Zona F1.

Gli strumenti urbanistici del Comune di Rende prevedono che in caso di utilizzazione delle particelle ricadenti in zona residenziale di completamento B2/2 di riqualificazione, se geologicamente stabile, si devono osservare le seguenti prescrizioni:



1627, mod. I, Vol. 303; trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 16/02/1979 ai nn. 3201 R.G.O. e 164440 R.S. (Si fa notare che nell'originale mancano la seconda e la terza pagina);

3. Concessione edilizia n. 19 del 23/02/1979 prot. n. 1735 rilasciata al Sig.
per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione con annesso laboratorio artigianale;
4. Nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza del 01/10/1980 nn. 19655 R.G. e 199437 R.P. a favore del Comune di Rende contro
della scrittura privata autenticata dal Notaio Italo Scornajenghi in data 26/09/1980, registrata a Cosenza il 29/09/1980 al n. 7563, con la quale il Sig.
vincolava il piano cantinato ad uso garage al servizio del fabbricato ed il piano terra ad esclusivo uso di attività artigianale, come previsto nel progetto approvato in data 03/03/1978 e di cui alla Concessione edilizia n. 19 del 23/02/1979 prot. n. 1735;
5. Dichiarazione di Abitabilità del 01/10/1980 prot. n. 10413 per "... l'edificio adibito a garages al piano cantinato; attività artig. al piano terra; abitazioni ai 2 piani superiori; ripostigli al piano sottotetto; ...";
6. Concessione edilizia n. 16 del 27/02/1991 prot. n. 115 rilasciata al Sig.
per Cambio di destinazione d'uso di un locale (autorizzato con Concessione edilizia n. 19 del 23/02/1979) da artigianale ad attività commerciale (si fa rilevare che la planimetria allegata alla concessione non ha alcuna attinenza con il locale che si suppone oggetto del cambio di destinazione d'uso).

Dall'esame della documentazione acquisita e da indagini svolte presso gli Uffici Urbanistici del Comune di Rende si è appurato che la costruzione dell'edificio è stata realizzata:

- in base alla Concessione edilizia n. 19 del 23/02/1979;
- in conformità alla Concessione Edilizia vista la Dichiarazione di Abitabilità del 01/10/1980.

Durante il sopralluogo, limitatamente al bene in esame, sono stati riscontrati le seguenti

difformità, rispetto alla planimetria presente in catasto e alle previsioni di progetto:

1. aumento di 20 cm dell'altezza utile dei locali (h=2,70 m);
2. mancanza dei muri perimetrali lungo tutta l'intercapedine esistente tra il fabbricato e i muri di sostegno adiacenti;
3. realizzazione di divisioni interne con conseguente formazione di tre vani oltre il vano principale e realizzazione di una zona servizi che comprende un antibagno e due WC.

Tenuto conto che per la realizzazione del fabbricato è stata sfruttata tutta la volumetria utilizzabile, l'abuso di cui al punto 1 non è sanabile perché con un'altezza netta di 2,70 m risulta un aumento di volumetria in quanto l'art. 23.1 delle NTA modificato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 18/06 prevede che siano esclusi dal calcolo della volumetria solo i locali interrati o seminterrati con altezza interna netta di 2,40 m per le zone residenziali di carattere estensivo (Indice fondiario fino a 1,2 mc/mq), considerato però che i lavori sono stati autorizzati prevedendo l'altezza di 2,50 m, si può ripristinare lo stato di progetto e cioè l'altezza netta di 2,50 m.

L'incoerenza di cui al punto 2 deve essere ripristinata perché senza la muratura di tamponamento i muri non sono efficacemente protetti dall'umidità del suolo venendo meno i requisiti di igiene e di salubrità previsti dal Regolamento Edilizio.

Pertanto e con riferimento al combinato disposto dagli art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 e art.40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, N.47, gli abusi edilizi riscontrati e riportati al n. 1 e n. 2 non risultano sanabili e quindi l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a ripristinare lo stato di progetto.

L'illecito n. 3 e cioè la realizzazione di divisioni interne e dei servizi igienici è sanabile con riferimento al combinato disposto dagli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47, ad istanza dell'eventuale aggiudicatario. Alla fine dell'iter amministrativo previsto per regolarizzare l'immobile sarà richiesta la relativa dichiarazione di agibilità.

Immobile N. 7 - Catasto Fabbricati Comune di Rende Foglio 37 Particella 2027 Sub. 1 (ora Sub. 2)

Con riferimento a quanto riportato nella risposta al Quesito 4 la documentazione relativa

alle pratiche urbanistiche che hanno interessato l'impianto di autolavaggio è la seguente:

- Concessione edilizia n. 94 del 08/06/2000 relativa ai lavori per l'impianto di depurazione delle acque al servizio dell'autolavaggio manuale e relativo Progetto composto da n. 2 elaborati; Comunicazione di fine lavori prot. gen. n. 16023 del 10/07/2000; nella Concessione è citata l'Autorizzazione alla disponibilità del suolo del 12/05/2000 che però non è stata fornita in copia;
- DIA prot. gen. n. 19082 del 23/06/2004 per Lavori di ristrutturazione edilizia dell'impianto di autolavaggio e relativi elaborati.

Dall'esame della documentazione si evince che le procedure hanno riguardato la piazzola, l'impianto di depurazione delle acque e l'impianto di lavaggio semiautomatico mentre il deposito e le tettoie non sono stati oggetto di alcun procedimento; da ciò deriva che gli abusi edilizi riscontrati sono:

1. realizzazione del manufatto adibito a deposito;
2. realizzazione delle tettoie.

L'illecito urbanistico-edilizio n. 1 non è sanabile in quanto il deposito è stato costruito su un'area già computata ai fini della volumetria e quindi vincolata alla non edificazione per altre costruzioni. Pertanto e con riferimento al combinato disposto dagli art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 e art.40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, N.47, l'abuso edilizio riscontrato non risulta sanabile e quindi l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione dell'opera abusivamente edificata.

Le tettoie sono state realizzate in mancanza di autorizzazione, ma la verifica sul rapporto di copertura RC (tra superficie coperta SC e superficie del lotto edificatorio SL) è positiva e l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica. La verifica è riportata di seguito prendendo in considerazione il lotto formato dalle originarie particelle 98, 159 e 160 e tutti i fabbricati edificati su di esso.

In base all'Art. 27.3 delle NTA del PRG vigente, nelle zone B2/2 è consentito un rapporto di copertura RC pari a 1/4, essendo la superficie del lotto pari a $SL=3.720$ mq, la massima superficie coperta realizzabile è pari a 930 mq. Considerato che la superficie coperta dei fabbricati esistenti è di 320 mq per il capannone, di 255 mq per il fabbricato della p.lla 355 e

ancora di 255 mq per il fabbricato della p.lla 1160, per un totale di 830 mq, resta utilizzabile una superficie coperta di:

$$SC=930-830=100 \text{ mq.}$$

La superficie coperta delle tettoie realizzate non supera il valore massimo consentito e quindi l'illecito n. 2 e cioè la realizzazione delle tettoie è sanabile con riferimento al combinato disposto dagli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47, ad istanza dell'eventuale aggiudicatario.

Per l'immobile in esame va però tenuta presente la situazione del titolo di proprietà dell'immobile rispetto a quello dell'area.

Risposta al Quesito 9 [dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.]

Considerate l'entità e la natura degli immobili pignorati, vista l'attiguità riscontrata dei subalterni per le u.i.u. e dei mappali per le particelle dei terreni, si ritiene consigliabile la vendita dei beni in due lotti così formati:

Lotto 1:

Fabbricati: Foglio 37, P.lla 1160, Sub. 10, Sub. 11, Sub. 12

Lotto 2:

Terreni: Foglio 37, P.lle 1694, 1693, 1695, 2027, 1696, 1697, 1698

Fabbricati: Foglio 37, P.lla 2027 Sub. 2

Risposta al Quesito 10 [dica nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali congruagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo

compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 864 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.]

Gli immobili **non sono** pignorati *pro quota* in quanto per i beni dal N. 2 al N. 5, i due comproprietari, i Sig.ri _____ coniugati

sono entrambi debitori eseguiti mentre i beni dal N. 6 al N. 7 sono di proprietà di _____

Risposta al Quesito 11 [*accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene.]*

Immobile N. 2 - Catasto Fabbricati Comune di Rende Foglio 37 Particella 1160 Sub. 7

Immobile N. 6 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 98 (ora 2027)

Immobile N. 7 - Catasto Fabbricati Comune di Rende Foglio 37 Particella 2027 Sub. 1 (ora Sub. 2)

Al momento del sopralluogo gli immobili N. 2, N. 6 e N. 7 risultavano utilizzati e a disposizione della ditta * _____ il cui titolare ha dichiarato che tali immobili vengono utilizzati per lo svolgimento dell'attività lavorativa della ditta stessa che ha sede nel capannone. Nel corso del secondo sopralluogo la Sig.ra _____ ha dichiarato che gli immobili N. 2 e N. 6 sono concessi in uso gratuito alla ditta ' _____ ' e che le opere esistenti sulla particella 98 (ora 2027) tra cui il Sub. 2 sono stati realizzati a cura della stessa ditta con il consenso dei proprietari del terreno.

Risposta al Quesito 12 [*ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.]*

Quesito non pertinente con la tipologia di immobili in esame.

Risposta al Quesito 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 servizi pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.]

Immobile N. 2 - Catasto Fabbricati Comune di Rende Foglio 37 Particella 1160 Sub. 7

L'unico vincolo accertato è la destinazione del locale ad uso garage al servizio del fabbricato di cui fa parte, come riportato nella documentazione acquisita presso il Comune di Rende ed elencata precedentemente nella risposta al Quesito 8.

Immobili dal N. 3 al N. 6 e dal N. 8 al N. 10

Su tali immobili l'unico vincolo accertato è di tipo urbanistico. Dall'esame degli atti acquisiti presso il Comune di Rende, relativi alla costruzione del fabbricato identificato dalla particella 1160, risulta che sugli immobili in esame esiste un vincolo di inedificabilità che deriva dalle originarie particelle 98, 159 e 160; su tali particelle (e quindi su quelle da esse derivate) grava infatti un atto di asservimento urbanistico propedeutico al rilascio della concessione edilizia relativa al fabbricato. I riferimenti sono contenuti nella documentazione elencata precedentemente nella risposta al Quesito 8.

Risposta al Quesito 14 [determini il valore dell'immobile con esplicita 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 trascritto 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 trascritto 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.]

L'incarico affidato consiste nel determinare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati per la determinazione del prezzo base di vendita. Viene adottato il metodo di stima sintetico-comparativo e il criterio dell'ordinarietà. Come parametro di riferimento è stata assunta la superficie commerciale in mq, calcolando i muri interni e perimetrali per l'intero e per metà quelli sul confine con altra proprietà; per i terreni si è fatto riferimento alla superficie catastale nominale. La superficie commerciale così determinata è stata moltiplicata per il più probabile valore unitario di mercato degli immobili in esame, corretto opportunamente mediante i diversi *coefficienti di differenziazione* che permettono di ponderare le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. I valori unitari di mercato presi in considerazione sono stati ricavati da dati storici, riferiti a immobili siti nel Comune di Rende, riportati nelle pubblicazioni tecniche e dai borsini immobiliari di operatori specializzati nel settore. I dati di mercato relativi alle compravendite e che sono stati utilizzati per la presente valutazione sono raccolti nelle tabelle che seguono. Per la valutazioni degli immobili N. 3, N. 5, N. 9 e N. 10 è stato necessario introdurre anche i valori agricoli medi poiché si tratta di reliquati di terreno.

Banche Dati Utilizzate

Fonte: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Quotazioni Immobiliari 2° semestre 2013

Provincia: COSENZA Comune: RENDE

Fascia/zona: Periferica/SAPORITO ARCAVACATA S.STEFANO LIROCCHI

Codice di zona: D3 - Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
	MIN	MAX	MIN	MAX
BOX	485	630	3	3,9

Fonte: Consulente Immobiliare ILSOLE24ORE

Quotazioni Primavera 2013

Provincia: COSENZA Comune: RENDE

Tipologia di riferimento: Abitazioni nuove o integralmente ristrutturate

Tipologia	Quotazione Media (€/mq)		
	Zone Pregiate	Semicentro	Periferie
ABITAZIONI	2200	1700	1300

Coefficienti di Differenziazione:

Coefficiente per le Pertinenze:

Aree di Pertinenza di Fabbricati e relativi parcheggi = 0,02

Aree di Pertinenza di Attività Comm. e relativi parcheggi = 0,05

Coefficiente per i Box: In zone con facile possibilità di parcheggio = 0,75

Coefficiente per Depositi senza permanenza di persone: a piano terra = 0,65

Coefficiente per Età, Qualità e Stato di Manutenzione: 10-20 anni, Popolare, Mediocre = 0,65

Coefficiente per Età, Qualità e Stato di Manutenzione: 21-40 anni, Medio, Buono = 0,70

Fonte: Commissione Provinciale Espropri - Cosenza

Anno 2013 - Comune Rende - Regione Agraria n. 14 - Colline di Cosenza

Coltura: Seminativo Arborato

V.A.M. (€/Ha) 14.071,62 = 1,41 €/mq

Fonte: Borsini Agenzie Immobiliari

Aree inedificabili e non altrimenti utilizzabili

Valore (€/mq) = da 4,00 a 6,00.

Per le condizioni e lo stato di conservazione degli immobili e per le caratteristiche della zona dove sono ubicati, si fa riferimento a quanto riportato nella precedente risposta al Quesito 4.

STIMA LOTTO N. 1 - BENI N. 2a, N. 2b e N. 2c

Immobile N. 2a - Catasto Fabbricati Comune di Rende Foglio 37 Particella 1160 Sub. 10

Immobile N. 2b - Catasto Fabbricati Comune di Rende Foglio 37 Particella 1160 Sub. 11

Immobile N. 2c - Catasto Fabbricati Comune di Rende Foglio 37 Particella 1160 Sub. 12

Superficie Commerciale

La consistenza totale dei tre Subalterni è pari a 305 mq

Banche Dati Utilizzate

Sono stati utilizzati i dati ricavati dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI e del Consulente Immobiliare

Valore unitario di mercato di riferimento (€/mq)

Fonte OMI: media tra max e min = $(485+630)/2=557,50$

Fonte CI: Semicentro = 1700

Coefficiente per i Box: In zone con facile possibilità di parcheggio = 0,75

Coefficiente per Età, Qualità e Stato di Manutenzione: 21-40 anni, Medio, Buono = 0,70

Coefficiente Globale = $0,75 \times 0,70 = 0,525$

Valore CI = $1700 \times 0,525 = 892,50$

Valore unitario di mercato più probabile (€/mq)

Si assume il valore medio tra i due precedenti:

$$(557,50 + 892,50) / 2 = 725,00$$

Il valore unitario di mercato più probabile che si pone alla base della stima è di

725,00 €/mq

Valore di mercato del bene più probabile

Il valore di mercato del bene più probabile è calcolato applicando alla superficie commerciale il valore unitario di mercato più probabile e risulta quindi:

$$305 \times 725,00 = 221.125,00 \text{ €}$$

In considerazione delle riscontrate difformità edilizie sono stati valutati complessivamente in 15.000,00 € i costi occorrenti per le procedure necessarie alla regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista amministrativo per gli abusi sanabili e per ripristinare lo stato dei luoghi per quelli non sanabili e cioè per il ripristino della quota pavimento, l'esecuzione delle murature lungo l'intercapedine e le aperture degli accessi. Pertanto il valore al netto dei costi è pari a:

206.125,00 €

Abbattimento forfettario pari al 15% del valore

L'abbattimento richiesto risulta pari a **30.918,75 €**

Valore finale del bene

Il valore finale del bene al netto di tutte le correzioni e decurtazioni è di

175.206,25 €

LOTTO 1

Il prezzo base del Lotto 1 è di 175.206,25 € che si arrotonda a:

175.200,00 €

STIMA LOTTO N. 2 - BENI N. 3, N. 5, N. 9 e N. 10

Immobile N. 3 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 1694

Immobile N. 5 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 1695

Immobile N. 9 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 1697

Immobile N. 10 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 1698

Superficie Commerciale

La consistenza delle quattro particelle è pari rispettivamente a:

N. 3: 123 mq

N. 5: 120 mq

N. 9: 7 mq

N. 10: 6 mq

Banche Dati Utilizzate

Sono stati utilizzati i dati dei valori agricoli medi della Commissione Provinciale Espropri di Cosenza e dei borsini di Agenzie Immobiliari.

Valore unitario di mercato di riferimento (€/mq)

Fonte Comm. Prov. Espr.: VAM = 1,41

Fonte Agenzie Imm.: da 4,00 a 6,00 valore medio = 5,00

Valore unitario di mercato più probabile (€/mq)

Si assume il valore medio tra i due precedenti:

$$(1,41+5,00)/2=3,21$$

Il valore unitario di mercato più probabile che si pone alla base della stima arrotondato è di

3,00 €/mq

Valore di mercato del bene più probabile

Il valore di mercato del bene più probabile è calcolato applicando alla superficie commerciale il valore unitario di mercato più probabile e risulta quindi rispettivamente:

Immobile N. 3:

123x3,00=369,00€

Immobile N. 5:

120x3,00=360,00€

Immobile N. 9:

7x3,00=21,00€

Immobile N. 10:

6x3,00=18,00€

Abbattimento forfettario pari al 15% del valore

L'abbattimento richiesto risulta pari rispettivamente a:

Immobile N. 3: 55,35 €

Immobile N. 5: 54,00 €

Immobile N. 3: 3,15 €

Immobile N. 3: 2,70 €

Valore finale del bene

Immobile N. 3 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 1694

Il valore finale del bene al netto di tutte le correzioni e decurtazioni è di

313,65 €

Immobile N. 5 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 1695

Il valore finale del bene al netto di tutte le correzioni e decurtazioni è di

306,00 €

Immobile N. 9 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 1697

Il valore finale del bene al netto di tutte le correzioni e decurtazioni è di

17,85 €

Immobile N. 10 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 1698

Il valore finale del bene al netto di tutte le correzioni e decurtazioni è di

15,30 €

STIMA LOTTO N. 2 - BENE N. 4

Immobile N. 4 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 1693

Superficie Commerciale

La consistenza è pari a 467 mq

Banche Dati Utilizzate

Sono stati utilizzati i dati ricavati dalla banca dati del Consulente Immobiliare

Valore unitario di mercato di riferimento (€/mq)

Fonte CI: Semicentro = 1700

Coefficiente per le Pertinenze:

 Aree di Pertinenza di Fabbricati e relativi parcheggi = 0,02

Coefficiente per Età, Qualità e Stato di Manutenzione: 21-40 anni, Medio, Buono = 0,70

Coefficiente Globale = $0,02 \times 0,70 = 0,014$

Valore CI = $1700 \times 0,014 = 23,80$

Valore unitario di mercato più probabile (€/mq)

Si assume il valore determinato precedentemente arrotondandolo a:

20,00

Il valore unitario di mercato più probabile che si pone alla base della stima è di

20,00 €/mq

Valore di mercato del bene più probabile

Il valore di mercato del bene più probabile è calcolato applicando alla superficie commerciale

il valore unitario di mercato più probabile e risulta quindi:

$467 \times 20,00 = 9.340,00 \text{ €}$

Abbattimento forfettario pari al 15% del valore

L'abbattimento richiesto risulta pari a **1.401,00 €**

Valore finale del bene

Il valore finale del bene al netto di tutte le correzioni e decurtazioni è di

7.939,00 €

STIMA LOTTO N. 2 - BENI N. 6 e N. 7

Immobile N. 6 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 98 (ora 2027)

Immobile N. 7 - Catasto Fabbricati Comune di Rende Foglio 37 Particella 2027 Sub. 1
(ora Sub. 2)

Da quanto apparato nelle indagini svolte poiché l'immobile N. 7, che rappresenta l'impianto di autolavaggio comprensivo di tutte le pertinenze esistenti sull'immobile N. 6, non sembra rientrare nella proprietà degli esecutati è stato escluso dal computo di stima risultando però indispensabile nella valutazione del bene N. 6 tenere comunque conto dei costi necessari a liberare l'area dai manufatti anche abusivi esistenti.

Superficie Commerciale

La consistenza è pari a 1440 mq

Banche Dati Utilizzate

Sono stati utilizzati i dati ricavati dalla banca dati del Consulente Immobiliare

Valore unitario di mercato di riferimento (€/mq)

Fonte CI: Semicentro = 1700

Coefficiente per Depositi senza permanenza di persone: a piano terra = 0,65

Coefficiente per Età, Qualità e Stato di Manutenzione: 10-20 anni, Popolare, Mediocre = 0,65

Coefficiente per le Pertinenze:

Aree di Pertinenza di Attività Comm. e relativi parcheggi = 0,05

Coefficiente Globale = $0,65 \times 0,65 \times 0,05 = 0,021$

Valore CI = $1.700 \times 0,021 = 35,70$

Valore unitario di mercato più probabile (€/mq)

Si assume il valore determinato precedentemente arrotondandolo a:

35,00

Il valore unitario di mercato più probabile che si pone alla base della stima è di

35,00 €/mq

Valore di mercato del bene più probabile

Il valore di mercato del bene più probabile è calcolato applicando alla superficie commerciale il valore unitario di mercato più probabile e risulta quindi:

$$1440 \times 35,00 = 50.400,00 \text{ €}$$

In considerazione di quanto esposto sopra sono stati valutati complessivamente in 3.000,00 € i costi occorrenti per ripristinare lo stato dei luoghi rimuovendo il container, le tettoie e l'impianto di autolavaggio e demolendo il deposito. Pertanto il valore al netto dei costi è pari a:

$$47.400,00 \text{ €}$$

Abbattimento forfettario pari al 15% del valore

L'abbattimento richiesto risulta pari a 7.110,00 €

Valore finale del bene

Il valore finale del bene al netto di tutte le correzioni e decurtazioni è di

$$40.290,00 \text{ €}$$

STIMA LOTTO N. 2 - BENE N. 8

Immobile N. 8 - Catasto Terreni Comune di Rende Foglio 37 Particella 1696

Superficie Commerciale

La consistenza è pari a 114 mq.

L'area può essere considerata come di pertinenza, per una superficie di 40 mq, per il fabbricato e per i restanti 74 mq, per le attività commerciali.

Banche Dati Utilizzate

Sono stati utilizzati i dati ricavati dalla banca dati del Consulente Immobiliare

Valore unitario di mercato di riferimento (€/mq)

Fonte CI: Semicentro = 1700

Area pertinenza fabbricato

Coefficiente per le Pertinenze:

$$\text{Aree di Pertinenza di Fabbricati e relativi parcheggi} = 0,02$$

Coefficiente per Età, Qualità e Stato di Manutenzione: 21-40 anni, Medio, Buono = 0,70

$$\text{Coefficiente Globale} = 0,02 \times 0,70 = 0,014$$

$$\text{Valore CI} = 1700 \times 0,014 = 23,80$$

Area pertinenza attività commerciali

Coefficiente per Depositi senza permanenza di persone: a piano terra = 0,65

Coefficiente per Età, Qualità e Stato di Manutenzione: 10-20 anni, Popolare, Mediocre = 0,65

Coefficiente per le Pertinenze:

Area di Pertinenza di Attività Comm. e relativi parcheggi = 0,05

Coefficiente Globale = $0,65 \times 0,65 \times 0,05 = 0,021$

Valore CI = $1.700 \times 0,021 = 35,70$

Valore unitario di mercato più probabile (€/mq)

Si assumono i valori determinati precedentemente arrotondandoli rispettivamente a 20,00 e a 35,00.

Il valore unitario di mercato più probabile che si pone alla base della stima è, per la parte utilizzata come Area pertinenza fabbricato, di:

20,00 €/mq

Il valore unitario di mercato più probabile che si pone alla base della stima è, per la parte utilizzata come Area pertinenza attività commerciali, di:

35,00 €/mq

Valore di mercato del bene più probabile

Il valore di mercato del bene più probabile è calcolato applicando alla porzioni di superficie commerciale i valore unitario sopra definiti e risulta quindi in totale:

$40 \times 20,00 + 74 \times 35,00 = 3.390,00 \text{ €}$

Abbattimento forfettario pari al 15% del valore

L'abbattimento richiesto risulta pari a **508,50 €**

Valore finale del bene

Il valore finale del bene al netto di tutte le correzioni e decurtazioni è di

2.881,50 €

LOTTO 2

Il prezzo base del Lotto 2 è di **51.763,30 €** che si arrotonda a:

51.800,00 €

Risposta al Quesito 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.]

Si allega alla presente relazione il Foglio Riassuntivo contenente i dati da riportare nell'ordinanza di vendita.

CONCLUSIONI

Durante lo svolgimento dell'incarico affidato sono state riscontrate una serie di problematiche relative alla mappa catastale dei beni in esame che hanno reso necessario l'esecuzione di un rilievo piano-altimetrico della zona interessata con conseguente allungamento dei tempi previsti per il deposito dell'elaborato peritale. Inoltre le difformità rilevate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali hanno comportato la presentazione della dichiarazione di variazione presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza per uno degli immobili pignorati. Di seguito vengono esplicitate le problematiche riscontrate.

All'atto della richiesta al Catasto in data 30/10/2013 dell'estratto di mappa allo scopo di identificare correttamente i beni in esame, la particella 1160 non risultava sulla mappa e il fabbricato di cui fa parte il sub. 7 risultava "graffato" con la particella 1693, il che faceva presumere che il fabbricato costituisse un'unica particella dotata di corte e fosse da identificare proprio con la particella 1693. Ciò però non trovava riscontro con quanto riportato al Catasto Fabbricati, infatti le visure storiche della particella 1160 sia del sub. 1 che del sub. 7 non registravano variazione alcuna nell'identificazione della particella. Approfondendo le indagini presso gli Uffici Catastali, si è risaliti al motivo della "scomparsa" della particella 1160 dalla mappa: durante la fase di aggiornamento della mappa catastale, in conseguenza di uno dei frazionamenti che hanno interessato anche la particella 1693, è stato erroneamente cancellato il numero 1160 ed inserito il segno di graffa che, collegando il terreno con il fabbricato, ha portato alla costituzione "grafica" di un'unica particella identificata dal numero 1693. Contestualmente alla segnalazione da parte della scrivente dell'errore riscontrato sulla mappa, il personale dell'Ufficio ha ripristinato la situazione preesistente all'aggiornamento rimuovendo il segno di graffa e reinserendo il numero di particella corretto che identifica il fabbricato. In allegato vengono riportati i due estratti di mappa del 30/10/2013 e del

12/11/2013 che riportano quanto illustrato.

Un secondo problema è stato rilevato all'atto del sopralluogo quando dal confronto con lo stato dei luoghi si è osservato che la mappa presenta altre due incongruenze: la prima, di minore rilevanza, consiste nella mancata indicazione grafica che il corpo seminterrato del fabbricato identificato con la particella 1160 insiste in parte sotto la confinante P.lla 355; la seconda ben più rilevante per gli immobili pignorati coinvolti, riguarda il posizionamento del fabbricato edificato sulla particella 355 che non risulta congruo con lo stato dei luoghi; la sagoma del fabbricato della 355 non è correttamente riportata in mappa poiché graficamente non risulta in linea con la sagoma del fabbricato 1160 (reale posizione). Il riallineamento grafico dei due fabbricati comporta però variazioni sulla particella 98 (ora 2027) che pertanto ne modificherebbero l'estensione e i confini, nello specifico il confine a SE con la particella 355. Dopo aver riferito al sig. G.E. tale problematica, la scrivente è stata autorizzata ad eseguire un rilievo plano-altimetrico per poter verificare le posizioni relative di tutti i fabbricati presenti sull'area e definire l'entità dello spostamento del confine "grafico" tra le p.lle 98 (ora 2027) e 355. Nella planimetria allegata al rilievo eseguito è riportata la corretta posizione del fabbricato 355. Per l'aggiornamento del catasto vista la peculiarità della diversa distribuzione degli spazi interni apportata all'immobile p.lla 1160 Sub. 7, è stato necessario predisporre una pratica DocFa di divisione dell'u.i.u. esistente in tre singole u.i.u. al posto di quella in atti.

In breve:

- La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ., è completa e idonea per tutti gli immobili ad eccezione dell'immobile N. 1 per il quale non c'è esatta corrispondenza nella titolarità del bene.
- È allegato alla presente il certificato di destinazione urbanistica relativo a tutti i terreni oggetto del pignoramento.
- Gli immobili dal N. 2 al N. 5 sono di proprietà di
coniugati (diritti per 1/2 ciascuno),
quelli dal N. 6 al N. 10 sono di proprietà di (diritti per
l'intero).

- Gli immobili sono siti in Rende in via G. De Chirico.
- L'immobile N. 2 è un locale seminterrato, che consta di un ampio vano principale e di altri tre vani oltre ai servizi igienici, costituiti da due WC con antistante zona lavabo, ed è dotato di due ingressi carrabili; dopo l'atto di aggiornamento presentato in data 19/06/2014 è identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 37, P.lla 1160, Sub. 10, Sub. 11, Sub. 12; l'immobile presenta difformità in parte non sanabili, che andranno rimosse, e in parte sanabili; esiste il vincolo dell'utilizzazione ad uso garage al servizio del fabbricato di cui fa parte.
- I terreni oggetto della presente procedura, dal N.3 al N.6 a dal N.8 al N.10 sono aree vincolate alla non edificazione e sono identificate al Catasto Terreni al Foglio 37, P.lle 1694 - 1693 - 1695 - 2027 - 1696 - 1697 - 1698.
- Per l'immobile N.6 si evidenzia che il confine SE è traslato di circa 8 metri in direzione NO.
- L'immobile N.7 è un impianto di autolavaggio realizzato da terzi sul terreno N.6 che comprende anche un manufatto abusivo non sanabile che andrà demolito.
- Gli immobili N. 2, 6 e 7 risultano occupati a titolo gratuito dalla ditta

Sono stati formati due lotti così composti:

Lotto 1: Piena Proprietà di _____ per 1/2 ciascuno del locale seminterrato sito nel Comune di Rende in via G. De Chirico s.n.c. di complessivi 305 mq al Catasto Fabbricati al Foglio 37, P.lla 1160, Sub. 10, Sub. 11, Sub. 12. Il locale, che consta di un ampio vano principale e di altri tre vani oltre ai servizi igienici, è dotato di due ingressi carrabili. **Prezzo base Lotto 1: € 175.200,00 (Centosettantacinquemiladuecento/00)**

Lotto 2: Unità negoziale n. 1 - Piena Proprietà di _____ per 1/2 ciascuno dei terreni siti nel Comune di Rende in via G. De Chirico s.n.c. al Catasto Terreni al Foglio 37, P.lle 1694 (are 1.23), 1693 (are 4.67), 1695 (are 1.20) totale superficie 710 mq. Unità negoziale n. 2 - Piena Proprietà di _____ per l'intero dei terreni siti nel Comune di Rende in via G. De Chirico s.n.c. al Catasto Terreni al Foglio 37, P.lle 2027 (are 14.40), 1696 (are 1.14), 1697 (ca. 7), 1698 (ca. 6) totale superficie 1.567 mq. La

P.lla 2027 è interessata da un manufatto abusivo non sanabile di 8 mq censito al Catasto Fabbricati al Foglio 37, P.lla 2027 Sub.2. **Prezzo base Lotto 2: € 51.800,00 (Cinquantunomilaottocento/00)**

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferitomi dal Sig. G.E. rassegno la presente relazione di stima insieme agli allegati e al foglio riassuntivo di cui al Quesito 15.

Cosenza, 24/06/2014

L'Esperto Estimatore

Ing. Rosalba Cava



ALLEGATI:

Foglio Riassuntivo

Documentazione fotografica

N. 3 Verbali di Sopralluogo

Convocazioni Sopralluogo e ricevute

Planimetria Immobile N. 2

Estratti di mappa

Visure storiche

Planimetrie catastali

Elenco Subalterni

Denuncia di Variazione del 19/06/2014

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione del 19/06/2014

Voltura prot. 9426

Ispezione ipotecaria

Rilievo plano-altimetrico

Certificato di destinazione urbanistica dei terreni

Documentazione acquisita presso il Comune di Rende relativa all'Immobile N. 2

Documentazione fornita relativa all'Impianto di Autolavaggio