

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. nr. 233/2013 Reg. Es.

Banca Sviluppo S.p.A.
contro

Relazione estimativa

1.00)-Premessa

Il sottoscritto Ing. Salvatore Cipparrone, con studio in Rende (CS) via Crati n. 26, pec.:salvatore.cipparrone.307@ingpec.eu, iscritto nell'elenco dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Cosenza al nr.100, è stato nominato C.T.U, con Ordinanza del G.E. del 23.02.2015, per la verifica della regolarità dei documenti ipocatastali e per la valutazione e stima dei beni immobili, oggetto di pignoramento, a favore della Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito SpA, con sede in Roma, viale Oceano Indiano 13/C contro

Nell'udienza del 05.05.2015 il sottoscritto presta il giuramento di rito ed il G.E. informa, quindi, il CTU dell'oggetto dell'incarico e pone all'esperto stimatore dei quesiti, riportati nel Verbale di Udienza.

Il sottoscritto successivamente si è recato in Cancelleria del Tribunale, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, per ritirare atti e documenti di causa. Per l'espletamento dell'incarico di stima conferitogli del compendio pignorato, ha effettuato gli opportuni accertamenti ed ha acquisito gli elementi ritenuti necessari presso gli Uffici competenti.

2.00)-Sopralluogo.

Il sottoscritto CTU con lettera raccomandata alle parti, di cui alla proc. nr.233/2013 R.E, comunica che il giorno 26 maggio 2015 alle ore 10,00 effettuerà il sopralluogo agli immobili, oggetto di pignoramento. Al sopralluogo nel giorno stabilito erano presenti oltre al sottoscritto CTU per la parte eseguita _____ Nel corso della visita è stata presa visione degli immobili, oggetto d'indagine, e sono state effettuate le misure delle superfici di tutti i locali degli immobili, riportate su di un foglio a parte, ed eseguite delle foto, sia all'interno che all'esterno delle u.i. per avere una visione reale dei luoghi esaminati. Le parti presenti al sopralluogo hanno dichiarato che nulla hanno da aggiungere al presente verbale. *(All.nr.1)*

3.00)-Risposte ai quesiti posti dal G.E.

Quesito nr.1:

*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, ovvero 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 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 riguardano **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;*

In merito all'art. 567, comma 2, del c.p.c., il sottoscritto CTU, esaminata la documentazione allegata agli Atti della Procedura, ha riscontrato la presenza del "**certificato notarile**", a firma del notaio Anna Calvelli, che riporta la documentazione relativa all'immobile pignorato effettuata nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Quesito nr.2:

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

In merito alla Procedura nr.149/2013 Reg.Es., sono state riscontrate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Nota di trascrizione** all'Agenzia Entrate di Cosenza del 13 settembre 2013, n.24044 R.G. e n.17511R.P. a favore della "Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito SpA" con sede in ROMA -c.f. 05852011005, contro

sugli immobili censiti in catasto del

comune di Rende, di seguito riportati:

<<**Fabbricati:** fog.5, p.lla 29, sub. 9; cat. A/3, e fog.5, p.lla 803, sub. 3 cat. A/3; cons. 8 vani, rend.€ 454,48, in ditta _____, proprietà 1/1.

<<**Terreni:** fog.5, p.lla 804, are 6-ca 81 e fog.5, p.lla 316, are 17, ca 60; in ditta _____, proprietà 1/1.

<<**Fabbricati:** fog. 5, p.lla 29, sub. 8, cat. A/3, fog.5, p.lla 803, sub. 4, cat. A/3, cons. 4,5 vani, rend.€ 220,79, in ditta _____, proprietà 1/1.

<<**Fabbricati (Autorimessa):** fog. 5, p.lla 803, sub 2, cat. C/6, cons. 22 mq., rend.81,81in ditta ditta _____, proprietà 1/1;

Si precisa che **il terreno** censito con la **particella nr.316 del foglio di mappa nr.5** non è per l'intera proprietà (1/1) di _____ come sopra generalizzato, ma risulta per i diritti di ½ di proprietà anche di _____ in regime di comunione legale dei beni col de cuius | _____ (atto del notaio Leucio Gissona in data 29 settembre 1987, rep.nr.74074, trascritto il 10.10.87 ai nnr.162953/20848);

- **Ipoteca volontaria** di € 240.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Stefania Lanzillotti del 28 novembre 2005 rep.n.61909, iscritta a Cosenza il 01 dicembre 2005, n.47732 R.G. e n.17500 R.P. in favore di Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa- Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede a San Vincenzo La Costa, c.f. 00112890785 contro _____ sopra generalizzato per il diritto di 1/1 di proprietà su fabbricato in Rende fog.5, p.lla 29, sub. 9 graffata con p.lla 803, sub.5 e Terreni in Rende fog.5, p.lle 804 e 316, e sopra generalizzati, per i diritti pari a ½ di proprietà su fabbricato in Rende fog. 5, p.lla 29, sub.8, graffata con p.lla 803, sub.4 e fog.5, p.lla 803, sub.2.Debitore non datore di ipoteca: _____;
- **Ipoteca legale** emessa da Equitalia ETR SpA in data 9 luglio 2009 rep.5328/34, iscritta il 14 luglio 2009 n.20914 R.G. e n.3928 R.P. Ipoteca per € 90.606,68 a garanzia della somma di € 45.303,84 in favore di Equitalia ETR SpA con sede in Cosenza contro _____ sopra generalizzato, per i diritti pari a 3333/10000 di proprietà sul fabbricato in comune di Rende fog.5, p.lla 29, sub.8, graffata con p.lla 803, sub.4 ; fog.5, p.lla 803, sub.2; fog.5, p.lla 803, sub.5, Terreni in Rende fog.5, p.lla 804; e per i diritti pari a 6666/10000 di proprietà su terreni in Rende fog.5, p.lla 316.

L'ipoteca legale risulta iscritta sui diritti **non appartenenti** alla data del 2009 alla debitrice _____ sugli immobili su richiamati, ma solo sulla **particella 316 del fog.nr. 5** appartenente alla stessa solo per i diritti di ½ di proprietà (atto notaio L. Gissona del 29 .9.1987, rep.nr.74074.)

Quesito nr.3:

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

Identificazione del bene. Gli immobili, come si evince dalla nota di trascrizione del pignoramento immobiliare su riportata, sono costituiti da fabbricati e terreni. L'Agenzia delle

Entrate, su richiesta del sottoscritto CTU, ha fornito le mappe censuarie (*All.nr.2*) e le visure catastali storiche (*All.nr.3*) che hanno consentito l'identificazione degli immobili al fine di effettuare le indagini necessarie per una corretta descrizione degli stessi (*immobili*). Il comune di Rende ha rilasciato il "**Certificato di destinazione urbanistica**" (*All.nr.4*) relativo ai terreni pignorati, censiti in catasto dello stesso comune al foglio di mappa nr. 5, p.lle 804 e 316.



Estratto foglio di mappa nr.5- p.lle 29-803-804-316

Quesito nr.4

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;*

Ubicazione immobili pignorati. Gli immobili, costituiti da fabbricati e terreni, sono ubicati nel comune di Rende in c.da Canello di Magdalone, via strada vicinale delle casette. Per una visione reale degli immobili pignorati sono riportati di seguito i rispettivi prospetti esterni.



u.i.-p.lle -29-sub.9 e 803 sub.5



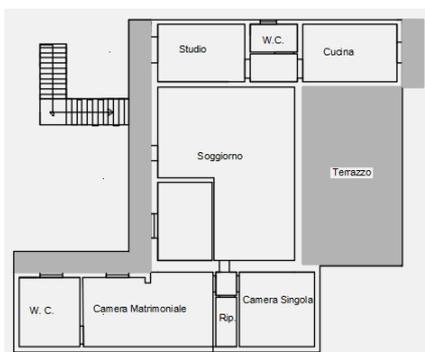
u.i.-p.lle -29-sub.8 e 803 sub.4



Garage p.lla 804 sub.2

1)-L'appartamento, identificato dalle p.lle graffate: 29-sub.9 e 803 sub.5, è situato nello stesso stabile in cui si trova l'altra unità abitativa, oggetto di pignoramento, e si sviluppa su due piani.

Il primo piano è costituito da una veranda collegata alla scala esterna di accesso all'immobile, da sei locali, due bagni, un terrazzo, un balcone e da un ripostiglio.



Planimetria primo piano



Soggiorno



Cucina



Camera matrimoniale



Camera singola

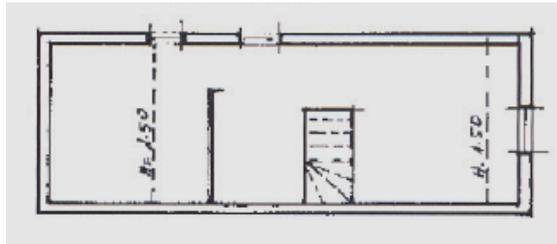


Bagno



Studio

Il secondo piano (*sottotetto*), a cui si accede da una scala interna in ferro lavorato situata nel ripostiglio, è composto da due locali comunicanti tra loro.



Planimetria catastale 2° piano (sottotetto)



Locali del secondo piano

Superficie. La superficie del primo piano risulta di mq. 309,81 comprensiva di quella della terrazza e veranda, valutate al 30% e al 10% $[25 \times 0,30 + (84,40 - 25) \times 0,10]$, quella del secondo piano di 62,40 mq.. La **superficie** complessiva dell'unità immobiliare risulta di 372,21 mq. $(309,81 + 62,40)$.

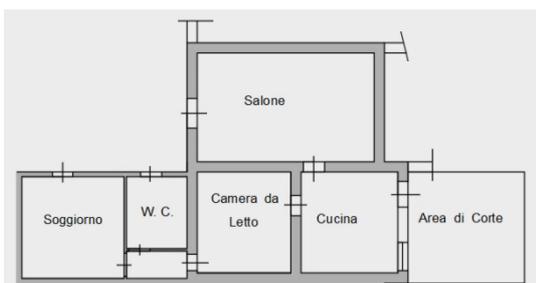
Coerenze. L'appartamento confina dal lato sud con fabbricato in catasto p.lla 865, fog.5, sul lato ovest con appartamento p.lle graffate: 29-sub.8 e 803 sub.4 e dagli altri lati con terreno dello stesso proprietario (p.lla 29)

Dati catastali attuali. L'appartamento è censito al N.C.E.U. del comune di Rende al fog.5, p.lle graffate 29, sub.9 e 803, sub.5, z.c.2, cat. A/3, cl.2, cons. 8 vani, rend.€ 454,48, in ditta proprietà 1/1.

Caratteristiche strutturali. L'unità immobiliare è stata realizzata per una parte (*p.lla 29, sub.9*) con struttura portante in muratura, mentre la restante parte (*p.lla 803, sub.5*), oggetto di ampliamento, con struttura in cemento armato.

Caratteristiche interne ed esterne. L'unità immobiliare presenta pavimentazioni in buono stato di conservazione in ceramica di buona qualità. Le pareti dei locali, in intonaco civile liscio, risultano tinteggiate, quelle dei bagni e della cucina presentano rivestimenti ceramici. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato. L'impianto elettrico, sotto traccia, è a norma CEI, quello idrico è collegato alla rete cittadina, l'impianto termico è autonomo.

2)-L'appartamento, individuato dalle p.lle graffate: 29-sub.8 e 803 sub.4, è costituito da un piano terra ed è composto da quattro locali, un bagno ed un'area di corte.



Planimetria catastale



soggiorno



cucina



Salone



bagno



camera da letto

Superficie. L'immobile ha una superficie di 131,99 mq. comprensiva di quella del porticato valutata al 30% (0,30*8,14 mq.)

Coerenze. L'appartamento confina da nord in senso orario con la p.lla 803 dello stesso proprietario, con l'immobile sub.9, con fabbricato censito in catasto con la p.lla 865 del foglio di mappa nr.5 e con la particella 804, stessa ditta.

Dati catastali attuali. L'appartamento è censito al N.C.E.U. del comune di Rende al fog.5, p.lle graffate 29, sub.8 e 803, sub.4, z.c.2, cat. A/3, cl.1, cons. 4,5 vani, rend.€ 220,79, in ditta proprietà 1/1.

Caratteristiche strutturali. L'unità immobiliare è stata realizzata per una parte (p.lla 29, sub.8) con **struttura portante in muratura**, mentre la restante parte (p.lla 803, sub.4), oggetto di ampliamento, con struttura in **cemento armato**.

Caratteristiche interne ed esterne. L'unità immobiliare presenta pavimentazioni in buono stato di conservazione in ceramica di buona qualità. Le pareti dei locali, in intonaco civile liscio, risultano tinteggiate, quelle dei bagni e della cucina presentano rivestimenti ceramici. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato. L'impianto elettrico, sotto traccia, è a norma CEI, quello idrico è collegato alla rete cittadina, l'impianto termico è autonomo.

3)-Il locale autorimessa, ubicato al piano terra, è costituito da un solo vano.

Dati catastali attuali. L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati del comune di Rende al fog.5, p.lla 803, sub. 2, z.c.2, categ. C/6, cl.2, cons. 22 mq., rend.81,81 in ditta ditta , proprietà 1/1

Superficie. La superficie commerciale dell'autoimessa risulta di 24,91 mq.

Coerenze. L'immobile (autorimessa) confina da nord in senso orario: con p.lla 803 (stessa ditta), con l'appartamento identificato dalla p.lla 803, sub.4, col fabbricato individuato in catasto con la p.lla 865 del fog. 5 e con terreno della stessa ditta (P.lla 804).

4)- Il terreno, costituito dalle particelle nr.804 e 316 del foglio di mappa nr.5 di Rende, risulta recintato ed è attualmente incolto. La destinazione urbanistica delle suddette particelle , come si evince dal relativo "**Certificato**" (*All.nr.4*) ricade in "**Zona Industriale DI**" dove si devono osservare le seguenti prescrizioni: a) Lotto minimo mq. 2.000; b) Distanza dalle stradi Com.li ml. 15,00; c) Rapporto tra superficie coperta e superficie dell'area interessata 2/5; d) Distanza minima dai confini ml. 5,00; e) Altezza massima prescritta ml. 11,00; f) Volumetria ammessa mc.***; g) Indice di fabbricabilità fondiario –mc/mq.

Dati catastali attuali. Il terreno è censito al catasto terreni del comune di Rende al fog.5, **p.lla 804**, are 6-ca 81 e **p.lla 316**, are 17, ca 60; in ditta _ proprietà 1/1.

Superficie. La superficie complessiva del terreno risulta di 2.441 mq. (681+1.760).

Coerenze. Il terreno (p.lle 804 e 316) confina in senso orario: con le p.lle 317 e 148 del fog.5, con terreno individuato dalla p.lla 803 e appartamento (p.lle 29-sub.8 e 803 sub.4) della

stessa ditta, con fabbricato censito in catasto con la p.lla 865 e con la particella 241, entrambe del fog.5 e con terreno individuato con la p.lla 240 dello foglio di mappa nr.5.

Caratteristiche della zona. Gli immobili su richiamati (*appartamenti, garage e terreni*) sono situati in una zona periferica e, nelle immediate vicinanze, non sono presenti né servizi pubblici né attività commerciali generiche. Le vie di comunicazione verso l'esterno sono costituite dalla strada comunale Cancellone di Magdalone-Settimo.

Quesito nr.5

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, la storia catastale del compendio pignorato;

Gli immobili, rappresentati dai fabbricati, sono conformi per indirizzo, piani, dati catastali e confini con i dati contenuti nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 13.09.2013 nr.24044/17511. Per quanto riguarda il terreno, in catasto al foglio di mappa n.5, **p.lla 316**, i dati indicati in pignoramento, anche se consentono l'individuazione del bene, sono errati per i soli diritti di proprietà, in quanto appartiene anche a _____ come sopra generalizzata, per i diritti di 1/2 di proprietà (*atto notaio L. Gissonna del 29 .9.1987, rep.nr.74074*).

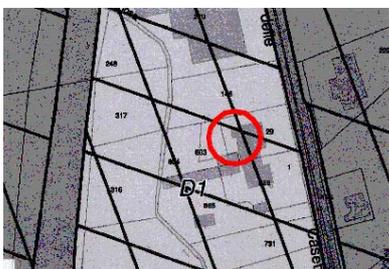
Quesito nr.6

6)-Provveda, 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;

Gli immobili sono conformi ai dati catastali attuali, ad eccezione del terreno censito in catasto con la p.lla 316 del fog.5, per i soli diritti di proprietà, come spiegato nei precedenti quesiti.

Quesito nr.7

7)-Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:



Planimetria piano urbanistico

Gli immobili, oggetto di procedura, ricadono nella zona D1 dove l'edificazione è prevista con intervento diretto e "Permesso di Costruire" con atto d'obbligo che prevede a carico del titolare del Permesso di Costruire la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primarie comprese quelle eventuali di smaltimento di rifiuti nocivi.

Quesito nr.8

8)-Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47;

In merito agli immobili, identificati in catasto al fog.5: 1)-p.lle graffate: 29-sub.9 e 803 sub.5; 2)-p.lle graffate 29, sub.8 e 803, sub.4 e 3)- p.lla 803, sub. 2, non è stato rinvenuto nell'archivio urbanistico comunale di Rende nessuna autorizzazione di edificazione, in quanto il fabbricato, che li rappresenta, come si evince dall'estratto del foglio di mappa nr.5 rilasciato dall'Ufficio Urbanistico (*All.nr.5*), esisteva prima dell'approvazione del "Piano di Fabbricazione". Il suddetto fabbricato come il terreno p.lla 804, derivano dalla p.lla 29, comprendente anche la p.lla 169, ed è pervenuto al de cuius con atto del notaio Luigi Goffredo il 2 agosto 1971, trascritto il 14.08.1971 nnr.12383/13871, data anteriore alle norme urbanistiche del comune di Rende.

Nell'Archivio Urbanistico del comune di Rende, a nome del de cuius | risulta depositato un progetto di "Ampliamento di un fabbricato di civile abitazione alla località Cancellò di Magdalone del comune di Rende". Il Dirigente del Settore Urbanistico ha rilasciato la "**Concessione Edilizia nr.47**" del 16 marzo 1999 (All.nr.6) che autorizzava i lavori di "Ampliamento e revisione manto di copertura di un fabbricato" sito in Località Cancellò di Magdalone, in catasto terreni al foglio di mappa nr.5, particella 29.

Quesito nr.9

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 redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Gli immobili, considerata la loro completa indipendenza, sono vendibili in tre lotti:

Primo lotto:

Appartamento per civile abitazione censito al N.C.E.U. del comune di Rende al fog.5, p.la 29, sub. 9; cat. A/3; graffato con l'immobile individuato dal fog.5, p.la 803, sub. 3 cat. A/3; , in ditta a proprietà 1/1.

Secondo lotto:

1)-Appartamento per civile abitazione censito al N.C.E.U. del comune di Rende al fog. 5, p.la 29 sub. 8 cat. A/3; graffato con l'immobile individuato dal fog.5, p.la 803, sub. 4, cat. A/3 in ditta proprietà 1/1.

2)-Locale autorimessa censita al N.C.E.U. del comune di Rende al fog. 5, p.la 803, sub 2, cat. C/6, in ditta proprietà 1/1.

Terzo lotto:

Terreno riportato al catasto terreni del comune di Rende al fog.5, p.la **804**, are 6-ca 81 e p.la **316**, are 17, ca 60; in ditta proprietà 1/1.

Quesito nr.10

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. 846 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 costituiti dai fabbricati (appartamenti e autorimessa) sono pignorati per intero; mentre il terreno, individuato in catasto dalla particella nr. 316 del foglio di mappa nr.5, è pignorato per i diritti di 1/2 di proprietà e non per l'intera proprietà (1/1), come erroneamente riportato nella nota di trascrizione su richiamata, in quanto risulta proprietaria del suddetto terreno (p.la 316) anche per la restante quota di 500/1000 di proprietà. Considerato che il terreno ricade nel piano urbanistico comunale in "**zona industriale D1**", dove il lotto minimo deve essere di 2.000,00 mq., procedere ad una eventuale divisione in natura (frazionamento), anche se possibile, è da escludere, in quanto la superficie che si originerebbe di mq. 880 (1760x0.5) non consentirebbe nessuna edificazione.

La superficie del suddetto terreno, assieme a quella della particella **804** del foglio di mappa nr.5, di 681 mq., anch'essa pignorata, consente di avere una superficie di 2.441 mq., maggiore di quella richiesta dal lotto minimo, e pertanto è possibile la edificabilità ai fini industriali. Si precisa che ha prestato "fidejussione" per la concessione del mutuo, in favore di concesso dalla "Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa" come risulta dal "Contratto di Mutuo Fondiario" del notaio Stefania Lanzillotti del 28 novembre 2005 rep.n.61909.

Quesito nr.11

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 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;

Gli immobili sono occupati dai loro proprietari:

Quesito nr.12

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

Nulla da riferire

Quesito nr.13

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 di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Dalla documentazione presente agli atti della procedura e dalle indagini effettuate presso gli uffici competenti non risulta l'esistenza di vincoli di alcun genere.

Quesito nr.14

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 d'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà. Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

Stima fabbricati.

Il valore commerciale dei fabbricati è stato eseguito utilizzando tre metodi di stima in modo da avere un prezzo medio attendibile tale da rappresentare le quotazioni al metro quadrato dei beni tenendo conto dello stato di ubicazione dell'immobile, della tipologia di utilizzo e dello stato generale di conservazione.

Il primo criterio di valutazione è costituito dalla stima per confronto diretto o comparativa, intesa come l'applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda ed offerta relativa alla compravendita di fabbricati similari. I valori di mercato, difatti, rappresentano il costo di acquisto per un soggetto terzo rispetto al costruttore. Sono state raccolte informazioni presso le banche dati delle Agenzie immobiliari, dove è stato possibile ispezionare molte proposte di vendita di immobili ubicati in zone periferiche del comune di Rende, dove è emerso che i prezzi variano da 900-1.200 €/mq. per i fabbricati di civile abitazione, e da 400-500 €/mq. per i locali destinati ad autorimessa.

Il secondo criterio è quello del costo di costruzione, e cioè considerare realmente gli oneri complessivi da sostenere nel caso in cui venisse realizzato ex novo il manufatto edilizio, con le stesse caratteristiche di quello da stimare. I costruttori edili che operano nel territorio di Rende indicato una fascia di prezzo intermedia di 700-900 €/mq per le abitazioni di tipo civile, e di 350-400 €/mq per i box, indicativi del costo reale, tenendo conto, anche, dell'incidenza dei materiali adoperati e del valore del terreno. Tale metodo, che rappresenta il costo reale del fabbricato, fissa una soglia al di sotto del quale non può esserci valutazione.

Infine il terzo criterio scelto è quello di utilizzare i valori di mercato della banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell’Agenzia delle Entrate (*All nr.7*), che in particolare per i fabbricati conserva un buon grado di affidabilità e consente comparazione con differenti aree territoriali dello stesso comune. I valori di mercato per la fascia/periferica oscillano per abitazioni di tipo economico tra 1.100-1.500 €/mq, mentre per i box-garage 485-630 €/mq.

Il valore di mercato ricavato con media aritmetica da quelli delle tre stime su menzionate, è stato adeguato alla concreta valutazione dell’unità immobiliare da stimare, in quanto ogni immobile ha caratteristiche proprie, applicando dei “*coefficienti*” che hanno lo scopo di “*correggere*” il valore medio, riducendolo o aumentandolo. Nella tabella di seguito riportata sono indicati i valori di mercato dei fabbricati per metro quadrato di superficie, secondo i criteri di stima su richiamati, ed il relativo “*valore medio*” ricavato con media aritmetica.

Ubicazione immobile		Quotazioni OMI			Costo Costruz. (€/mq.)	Prezzi Mercato (€/mq.)	VALORE MEDIO (€/mq.) $V=V_{omi}+V_{cc}+V_{pm}$
Città	Indirizzo	Fascia zona	Cat.	Valore mercato (€/mq)			
Rende	C.da Magdalone	Periferica	A/3	1.100-1.500	700-900	900-1200	1.050
Rende	C.da Magdalone	Periferica	C/6	485-630	350-400	400-500	460,83

1)-L’appartamento (*p.lle graffate: 29-sub.9 e 803 sub.5*)

Il prezzo unitario ponderato di 1.050,00 €/mq., ricavato dai suddetti criteri di stima sarà adeguato

alla reale situazione in cui si trova attualmente l’appartamento applicando i seguenti coefficienti:

- *Ubicazione:* L’immobile si trova in zona periferica, C.da magdalone (*coeffic. 0,95*);
- *Collegamenti:* Strada comunale Canello di Magdalone-Settimo (*coeffic. 0,95*)
- *Vetustità ed obsolescenza:* Il fabbricato è stato costruito in diverse epoche, (*coefficiente 0,90*);
- *Manutenzione e conservazione:* Appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione. e manutenzione (*coefficiente 1,05*);
- *Impiantistica:* L’appartamento ha l’impianto termico autonomo(*coeffic. 1,00*);
- *Servizi/infrastrutture:* Zona periferica (*coeff. 0,90*)

Tenendo presente i suddetti coefficienti che caratterizzano l’unità immobiliare, il prezzo unitario di mercato risulta di **805,95 €/mq.** ($1.050,00 \text{ €/mq.} \times 0,95 \times 0,95 \times 0,90 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,90$), che applicato alla consistenza commerciale dell’immobile, **allo stato libero**, di 372,21 mq., fornisce quale probabile **valore di mercato dell’immobile: € 299.982,65** ($805,95 \text{ €/mq} \times 372,21 \text{mq}$)

Il valore finale del bene, al netto all’abbattimento forfettario pari al 15% del suo valore, risulta di **€ 254.985,25** [$\text{€} 299.982,65 - (0,15 \times 299.982,65)$]

2)-L’appartamento (*p.lle graffate: 29-sub.8 e 803 sub.4*)

Il prezzo unitario ponderato di 1.050 €/mq., ricavato dai suddetti criteri di stima, sarà adeguato

alla reale situazione in cui si trova attualmente l’appartamento applicando i seguenti coefficienti:

- *Ubicazione:* L’immobile si trova in zona periferica, C.da magdalone (*coeffic. 0,95*);
- *Collegamenti:* Strada comunale Canello di Magdalone-Settimo (*coeffic. 0,95*)
- *Vetustità ed obsolescenza:* Il fabbricato è stato costruito in diverse epoche, (*coefficiente 0,90*);
- *Manutenzione e conservazione:* Appartamento si presenta in normali condizioni di conservazione. e manutenzione (*coefficiente 1,00*);
- *Impiantistica:* L’appartamento ha l’impianto termico autonomo(*coeffic. 1,00*);
- *Servizi/infrastrutture:* Zona periferica (*coeff. 0,90*)

Tenendo presente i suddetti coefficienti che caratterizzano l'unità immobiliare, il prezzo unitario di mercato risulta di **767,58 €/mq.** ($1.050 \text{ €/mq} \times 0,95 \times 0,95 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90$), che applicato alla consistenza commerciale dell'immobile, **allo stato libero**, di 131,99 mq., fornisce quale probabile **valore di mercato dell'immobile: € 101.312,88** ($767,58 \text{ €/mq} \times 131,99 \text{ mq}$)

Il valore finale del bene, al netto all'abbattimento forfettario pari al 15% del suo valore, risulta di **€86.115,95** [$\text{€} 101.312,88 - (0,15 \times 101.312,88)$]

3)-Il locale autorimessa (fog. 5, p.lla 803, sub 2, cat. C/6),

Il prezzo unitario ponderato di € 460,83 ricavato dai suddetti criteri di stima sarà adeguato

alla reale situazione in cui si trova attualmente l'aurimessa applicando i seguenti coefficienti:

- **Ubicazione:** L'immobile si trova in zona periferica, C.da magdalone (*coefficiente 0,95*);
- **Collegamenti:** Strada comunale Canello di Magdalone-Settimo (*coefficiente 0,98*)
- **Vetustità ed obsolescenza:** Il fabbricato risulta di vecchia costruzione (*coefficiente 0,95*);

Tenendo presente i suddetti coefficienti che caratterizzano l'unità immobiliare, il prezzo unitario di mercato risulta di **407,58 €/mq.** ($460,83 \text{ €/mq} \times 0,95 \times 0,98 \times 0,95$), che applicato alla consistenza commerciale dell'immobile, **allo stato libero**, di 24,91 mq fornisce quale probabile **valore di mercato dell'immobile: € 10.152,82** ($407,58 \text{ €/mq} \times 24,91 \text{ mq}$)

Il valore finale del bene, al netto all'abbattimento forfettario pari al 15% del suo valore, risulta di **€8.629,90** [$\text{€} 10.152,82 - (0,15 \times 10.152,82)$]

Stima terreni.

Il criterio di stima per la valutazione dei terreni, situati nel comune di Rende, considerato che la destinazione urbanistica prevalentemente è di tipo industriale (D1), come conferma il "**Certificato di Destinazione Urbanistica**", è stata eseguita facendo riferimento al "**valore di mercato**", tramite le informazioni reperite mediante l'accesso alle banche dati d'intermediari specializzati nella compravendita di immobili e sui dati raccolti sulle compravendite tra privati. Sono state ispezionate diverse proposte di vendita, dove i valori di mercato rilevati per la zona industriale vicino al Canello di Magdalone oscillano tra 20,00 – 60,00 €/mq. Il prezzo unitario di stima più attendibile viene stabilito a **50 €/mq**, considerato che il terreno è pianeggiante, molto soleggiato, con accesso dalla strada vicinale delle casette.

Il suddetto prezzo unitario di mercato di **50,00 €/mq.** applicato alla consistenza commerciale del terreno, **allo stato libero**, di 2.441 mq., fornisce quale probabile **valore di mercato del terreno € 122.050** ($50 \text{ €/mq} \times 2.441 \text{ mq}$).

Il valore finale del bene, al netto all'abbattimento forfettario pari al 15% del suo valore, risulta di **€103.742,50** [$\text{€} 122.050 - (0,15 \times 122.050)$]

Quesito nr.15

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

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

Gli immobili, come si evince dalla nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, sono costituiti da fabbricati e terreni ubicati nel comune di Rende in c.da Canello di Magdalone, via strada vicinale delle casette. Gli immobili, considerata la loro completa indipendenza, sono vendibili in tre lotti:

Il **Primo lotto** è formato da un appartamento per civile abitazione, che si sviluppa su due livelli, un primo piano costituito da una veranda collegata alla scala esterna di accesso all'immobile, da sei locali: due bagni, un terrazzo, un balcone e da un ripostiglio, e da un secondo piano

(sottotetto), a cui si accede da una scala interna in ferro lavorato situata nel ripostiglio, composto da due locali comunicanti tra loro.

E' censito al N.C.E.U. del comune di Rende al fog.5, p.lla 29, sub. 9; cat. A/3; graffato con l'immobile individuato dal fog.5, p.lla 803, sub. 3 cat. A/3; , in ditta a |

Il prezzo a base d'asta dell'appartamento, al netto all'abbattimento forfettario pari al 15% del suo valore, risulta di **€ 254.985,25**.

La titolarità giuridica del bene risulta a nome di _____ come sopra generalizzato, che occupa attualmente il bene, che risulta pignorato per l'intera quota (1000/1000) di proprietà.

Il secondo lotto è costituito da due immobili: un appartamento per civile abitazione sito a piano terra composto da quattro locali, un bagno ed un'area di corte, è censito al N.C.E.U. del comune di Rende al fog. 5, p.lla 29, sub. 8, cat. A/3; graffato con l'immobile individuato dal fog.5, p.lla 803, sub. 4, cat. A/3 in ditta _____ proprietà 1/1; e da un locale autorimessa censita al N.C.E.U. del comune di Rende al fog. 5, p.lla 803, sub 2, cat. C/6, in ditta _____ proprietà 1/1.

Il prezzo a base d'asta dei due beni, che formano il lotto, al netto all'abbattimento forfettario pari al 15% del loro valore, risulta **€ 94.745,85 (86.115,95+8629,90)**.

La titolarità giuridica del bene risulta a nome di _____, come sopra generalizzata, che occupa attualmente il bene che risulta pignorato per l'intera quota (1000/1000) di proprietà.

Il terzo lotto è formato da un terreno, la cui destinazione urbanistica prevalentemente è di tipo "industriale DI", come conferma il "**Certificato di Destinazione Urbanistica**".

E' riportato al catasto terreni del comune di Rende al fog.5, p.lla 804, are 6-ca 81 e p.lla 316, are 17, ca 60; in ditta _____, proprietà 1/1.

Il prezzo a base d'asta del terreno, al netto all'abbattimento forfettario pari al 15% del suo valore, risulta di **€ €103.742,50**.

La titolarità giuridica del bene risulta a nome di _____ come sopra generalizzato, che occupa attualmente il bene che risulta pignorato per l'intera quota (1000/1000) di proprietà. Si precisa a tal fine, tenendo presente le osservazioni sopra riportate, che la p.lla 316 del bene, risulta per i diritti di 1/2 di proprietà anche di _____

Ritenendo di aver svolto diligentemente e completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente perizia, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Il C. T. U.
Ing. Salvatore Cipparrone

Nel caso riceviate questo e-mail per errore, vi preghiamo di darci immediata notifica rispondendo al messaggio ed eliminarlo dal vostro computer. L'informazione è diretta ad uno specifico destinatario e potrebbe essere confidenziale. L'uso non autorizzato, la stampa, la copia, l'inoltro e la diffusione delle informazioni contenute nell'e-mail sono severamente vietati. Grazie per la collaborazione