

Studio Tecnico Ing. Mario Vaccaro

Via Pompeo 214- 87041 Acri (CS)

Tel 339-3513696 – [mv.ing@hotmail.com](mailto:mv.ing@hotmail.com)

---

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Giudice

Dott.ssa F. Goggiamani

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n° 11/2012 del R. G. E.**

Istanza promossa da CENTROBANCA S.p.A. contro

**Relazione Tecnica di Stima .**

GENNAIO 2014

Ing. Mario Vaccaro



**Sommario**

1	<i>Premessa</i> .....	2
2	<i>Generalità</i> .....	2
3	<i>Indagini e Sopralluoghi</i> .....	3
4	<i>Risposta ai quesiti</i> .....	4
4.1	<i>Quesito n° 1</i> .....	4
4.2	<i>Quesito n° 2</i> .....	5
4.3	<i>Quesito n° 3</i> .....	8
4.4	<i>Quesito n° 4</i> .....	8
4.5	<i>Quesito n° 5</i> .....	12
4.6	<i>Quesito n° 6</i> .....	12
4.7	<i>Quesito n° 7</i> .....	13
4.8	<i>Quesito n° 8</i> .....	13
4.9	<i>Quesito n° 9</i> .....	14
4.10	<i>Quesito n° 10</i> .....	15
4.11	<i>Quesito n° 11</i> .....	15
4.12	<i>Quesito n° 12</i> .....	16
4.13	<i>Quesito n° 13</i> .....	16
4.15	<i>Quesito n° 15</i> .....	21
5	<i>Conclusioni</i> .....	21
	<i>Elenco degli allegati</i> .....	22

## 1 Premessa

Perizia Tecnica di Stima inerente la Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta nel R.G.E. 11/2012 promossa da CENTOBANCA S.p.A. contro

Il sottoscritto ing. MARIO VACCARO nato a Cosenza il 29-7-1970, residente in Acri (CS) alla via Pompio 214 con ivi studio tecnico, C.F. VCC MRA 70L29 D086E, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 3625, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza dal 20/03/2012 n° 4477.

Invitato a comparire nell'udienza del 01/10/2013 dal G.E. Dott.ssa F. Goggiamani, innanzi alla S.V. Ill.ma il sottoscritto prestava giuramento di rito con l'affidamento del mandato di cui alla predetta disposizione. La S.V. ill.ma ha concesso il termine di almeno 45 gg prima dell'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita fissata al 04/03/2014 per il deposito della consulenza peritale. Pertanto, con la scorta di Copia della Documentazione in Atti e di quella acquisita presso le amministrazioni competenti ed a seguito di indagini, accertamenti, verifiche tecnico-normative, nonché dei sopralluoghi effettuati e delle opportune misurazioni e valutazioni condotte inerenti i beni pignorati oggetto di stima, in base a quanto chiesto dal Giudice di cui ai punti/quesiti di seguito svolti, redige la seguente Relazione Tecnica di Stima al fine di dare esauriente risposta ai quesiti posti.

## 2 Generalità

A seguito dell'atto di pignoramento depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza e promosso da "CENTROBANCA–Banca Centrale di Credito Finanziario e Mobiliare S.p.A. in qualità di mandataria della BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A. e di CASSA DEPOSITI E PRESTITI S.P.A." con il quale si richiede al Tribunale di Cosenza l'espropriazione dei seguenti immobili:

1. Appezamento di terreno sito nel Comune di Rende C/da Magdaloni, riportato al NCT al Fg 6 P.IIa 120 di Superficie Ha 00.72.50 con Qualità Seminativo Arborato di Classe 1 Reddito Dominicale € 39,32, Reddito Agrario € 14,98. In ditta a  
con sede sociale in Piazza con proprietà pari al 100%.
- 2.
- 3.

Come espressamente riportato negli atti della procedura di esecuzione immobiliare n° 11/2012 del R.G.E., che è oggetto della presente relazione di stima, si riscontra che alla stessa procedura sono state riunite le seguenti procedure di esecuzione immobiliare:

- Riunione parziale per la sola parte dei pignoramenti (11/2012) della procedura n° 129/2012 promossa da BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.p.A. contro + altri 1 che a sua volta riunisce le procedure n° 146/2012 e n° 151/2012;
- Riunione della procedura n° 144/2012 promossa da BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.p.A. contro

Con l'avvenuta identificazione rispettivamente dei beni pignorati e delle ditte proprietarie si è potuto procedere alle attività peritali.

### 3 Indagini e Sopralluoghi

Lo svolgimento delle attività peritali è stato effettuato tramite le indagini che consistono nella ricerca e nell'acquisizione di documentazione ufficiale. Tale documentazione sarà parte integrante e sostanziale della presente perizia di stima come documentazione ALLEGATA, essa è stata acquisita previa giusta richiesta presso:

- Ufficio Tecnico del Comune di Rende in data 28-10-2013 per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica, per il terreno oggetto di stima;
- Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza -Servizi Catastali- in data 28-10-2013 per l'acquisizione di visure catastali, estratti di mappa, planimetrie relative all'appartamento, box autorimessa e terreno oggetto di stima;
- Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza -Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 28-10-2013 per effettuare Ispezioni Ipotecarie sui beni oggetto di stima;
- Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza in data 04-11-2013 per il rilascio di copie progettuali, autorizzazioni, certificati di agibilità e Concessioni Edilizie degli immobili oggetto di stima;
- Studio Notarile del Notaio Sergio Camilleri in data 04-11-2013 per il rilascio di copia degli atti di acquisto degli immobili oggetto di stima;
- Ufficio Tecnico del Comune di Rende in data 02-12-2013 per l'acquisizione del Certificato di vincoli demaniali- uso civico e/o di servitù pubblica, relativamente al terreno pignorato;
- Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza -Servizi Catastali- in data 05-12-2013 per l'acquisizione di certificazione relativa all'esistenza/non esistenza di contratti di affitto/comodato d'uso relativi all'appartamento, box autorimessa oggetto di stima;
- 
- 

Oltre alle indagini di cui sopra si è provveduto ad effettuare i sopralluoghi dovuti, previa comunicazione con Raccomandata A/R alle parti interessate alla procedura:

- Primo sopralluogo del 11-11-2013, previo avviso del 29-10-2013
  - ore 10:00
  - ore 15:00 presso appezzamento di terreno in Rende C/da Magdaloni;
- Secondo sopralluogo del 23-12-2013, previo avviso del 18-12-2013 e del 27-12-2013
  - ore 10:00 presso Sopralluogo rinviato a data  
28-12-2013 alle ore 9:30 sempre presso  
previo accordo telefonico con la parte debitrice e con successiva conferma con avviso di Raccomandata A/R del 27-12-2013

A conclusione di ogni procedura di sopralluogo sono stati redatti gli opportuni verbali che, con la sottoscrizione dei presenti, vengono allegati alla presente relazione di stima come parte integrante e sostanziale. **ALL n°4**

#### 4 Risposta ai quesiti

Per poter svolgere e dare esauriente risposta ai quesiti posti, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno riportare di seguito in modo analitico i quesiti posti dalla S.V.I. e le corrispondenti risposte, così da fornire una lettura immediata della presente perizia, articolata in un contesto organico; i quesiti quindi sono svolti a partire dal primo e proseguendo nell'ordine per come risulta dal verbale d'udienza del 01-10-2012.

##### 4.1 Quesito n° 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 riguardanti solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

Dalle indagini condotte e dalla documentazione acquisita presso:

- Agenzia delle Entrate per i Servizi Catastali sede di Cosenza viene verificata e acquisita tutta la documentazione relativa a visure catastali, estratti di mappa dei beni pignorati **ALL n°6** al fine di verificare le risultanze Catastali;
- Agenzia delle Entrate per i Servizi di Pubblicità Immobiliare sede di Cosenza viene verificata e acquisita tutta la documentazione relativa alle ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di pignoramento effettuate a tutto il 13-01-2012, data di trascrizione del pignoramento, che qui si allega: **ALL n°7**, pignoramento iscritto ai nn 1160 RP ed 1364 RG a favore di CENTROBANCA-Banca di Credito Finanziario e Mobiliare SpA e contro società con sede in Cosenza Piazza e Sig. al fine verificate le risultanze ipotecarie antecedenti nel ventennio alla data di pignoramento.
- Notaio Stefano Camilleri vengono acquisiti gli atti di compravendita dei beni oggetto di pignoramento in copia conforme all'originale: **ALL n°5**, riscontrando l'appartenenza della proprietà dei beni pignorati e inoltre l'esistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato, nonché la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento

##### • Risultanze di appartenenza

Le unità immobiliari pignorate, così come identificate e descritte ai punti 1-2 e 3 del capitolo "Generalità" della presente relazione di stima, sono state così pervenute agli esecutati:

- a) Relativamente all'immobile descritto al punto 1 sino al 13-04-2012 la piena proprietà risulta in ditta alla società con sede in Cosenza, alla quale era pervenuta dai sigg.

in forza dell'atto di compravendita Notaio Stefano Camilleri del 30-05-2007 rep 31967 e trascritto in data 05-06-2007 ai nn 22088/14529. Alla parte venditrice era pervenuto relativamente ai diritti ceduti da ognuno, per divisione dai germani

in forza dell'atto redatto dal Notaio Stefano Camilleri in data 15-12-1995 rep 5632 trascritto in data 19-12-1995 ai nn 29444/24345. A favore dei dividendi era pervenuto tramite atto di divisione per successione a e deceduto il 31-07-1992 come da giusta denuncia 309 vol 454 registrata a Cosenza in data 31-07-1993 in corso di trascrizione, ed accettata ai sensi dell'art. 476 del c.c. in forza dell'atto redatto dal Notaio Stefano Camilleri in data 15-12-1995 rep 5631. Al Deculus era pervenuta nella maggiore consistenza, dal sig. in forza dell'atto di compravendita redatto dal Notaio Francesco Paolo Rivera in data 28-02-1974 trascritto in data 14-03-1974 ai nn 6266/70742.

b) Relativamente all'immobile descritto al punto 2

c) Relativamente all'immobile descritto al punto 3

#### **4.2 Quesito n° 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):*

Sulla base dei Documenti in Atti nonché sulla base delle Indagini e delle Ispezioni Ipotecarie effettuate si evince che nel ventennio in esame le unità immobiliari pignorate e così come

identificate e descritte ai punti 1-2 e 3 del capitolo "2 Generalità" della presente relazione di stima, sono state oggetto delle seguenti formalità per:

- a) Iscrizione del 30/01/1996 ai nn 2589/217 di Ipoteca Giudiziale di € 560.000.000 a favore di "Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone S.p.A." con sede in Padova derivante da sentenza di condanna per € 300.000.000 emessa dal Presidente del Tribunale di Udine in data 07/02/1991 rep 1261 a carico di \_\_\_\_\_ e gravante sul terreno sito in Rende riportato NCT Fg 6 p.la 19 Ha 1.70.30 nonché su altri beni.;
- b) Iscrizione del 30/01/1996 ai nn 2590/218 di Ipoteca Giudiziale di € 560.000.000 a favore di "Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone S.p.A." con sede in Padova derivante da sentenza di condanna per € 300.000.000 emessa dal Presidente del Tribunale di Udine in data 07/02/1991 rep 1261 a carico della Signora \_\_\_\_\_ e dei germani \_\_\_\_\_ e gravante sul terreno sito in Rende riportato NCT Fg 6 p.la 19 Ha 1.70.30 nonché su altri beni.;
- c) Iscrizione del 30/01/1996 ai nn 2591/219 di Ipoteca Giudiziale di € 40.000.000 a favore di "Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone S.p.A." con sede in Padova derivante da sentenza di condanna per € 21.540.000 emessa dal Presidente della Corte d'Appello di Trieste in data 22/03/1995 rep 347 a carico di \_\_\_\_\_ e gravante sul terreno sito in Rende riportato NCT Fg 6 p.la 19 Ha 1.70.30 nonché su altri beni.;
- d) Iscrizione del 30/01/1996 ai nn 2592/220 di Ipoteca Giudiziale di € 40.000.000 a favore di "Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone S.p.A." con sede in Padova derivante da sentenza di condanna per € 21.540.000 emessa dal Presidente della Corte d'Appello di Trieste in data 22/03/1995 rep 347 a carico della Signora \_\_\_\_\_ e dei germani \_\_\_\_\_ e gravante sul terreno sito in Rende riportato NCT Fg 6 p.la 19 Ha 1.70.30 nonché su altri beni.;
- e) Trascrizione del 02-11-1996 ai nn 23351/19248 di Pignoramento Immobiliare a favore di "Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone S.p.A." con sede in Padova contro Sig.ra \_\_\_\_\_ e germani \_\_\_\_\_ come da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili- Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cosenza in data 28-09-1996 pignoramento gravante sull'immobile descritto nei punto 1 e ai diritti vantati da ognuno pari 11/15 della piena proprietà e su altri beni.;
- f) Iscrizione del 24/02/1999 ai nn 575 RP e 3894 RG di Ipoteca Giudiziale a carico di \_\_\_\_\_ di importo di € 560.000.000 a favore di "Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone S.p.A.", derivante da sentenza di condanna per € 300.000.000 emessa dal Presidente del Tribunale di Udine in data 07-02-1991 Rep 1261/91 gravante sull'immobile descritto nel punto 1.;
- g) Iscrizione del 24/02/1999 ai nn 576 RP e 3895 RG di Ipoteca Giudiziale a carico di \_\_\_\_\_ di importo di € 40.000.000 a favore di "Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone S.p.A.", derivante da sentenza di condanna per € 21.540.000 emessa dalla Corte d'Appello di Trieste il 22-03-95 Rep 347/95, gravante sull'immobile descritto nel punto 1.;
- h) Trascrizione del 29/01/2004 ai nn 2100 RP e 2686 RG di Pignoramento Immobiliare a favore di "Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone S.p.A. contro \_\_\_\_\_ come da atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobili- Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cosenza rep 3662/2003 del 12-12-2003 gravante sull'immobile descritto nel punto 1 e ai diritti vantati da ognuno. A margine della predetta nota risulta: Annotazione n° 3899 del 15-07-2013 per CANCELLAZIONE.;
- i) Iscrizione del 01/07/2005 ai nn 10233 RP e 25478 RG di Ipoteca Volontaria per anni 10 di importo € 1.580.000,00 a favore di "Banca Antoniana Popolare Veneta" con sede in Padova a garanzia del mutuo di € 790.000,00 concesso alla società \_\_\_\_\_

nonché a carico delle Sig.re in forza dell'atto di mutuo redatto dal Notaio Riccardo Scornajenghi in data 30/06/2005 rep 76352 gravante sull'immobile descritto al punto 1;

- j) Iscrizione del 07/12/2005 ai nn 17742 RP e 48498 RG di ***Ipoteca Volontaria*** per anni 10 di importo € 975.000,00 a favore di "Banca Popolare di Crotone S.p.A." con sede in Crotone a garanzia del mutuo fondiario di € 650.000,00 concesso al Sig. in forza dell'atto di mutuo redatto dal Notaio Stefano Camilleri in data 02/12/2005 rep 28754 a carico dello stesso mutuatario e gravante sull'immobile descritto al punto 2 e 3;
- k) Iscrizione del 04/06/2007 ai nn 5093 RP e 21884 RG di ***Ipoteca Volontaria*** per anni 10 di importo € 2.213.730,00 a favore di "Cassa Depositi e Prestiti S.p.A." con sede in Roma., a garanzia di mutuo condizionato di importo di €1.475820,00 concesso alla società come da atto Rep 31996/12395 del 30/05/2007 redatto da Notaio Stefano Camilleri, a carico dei Sig.ri quali datori terzi di ipoteca gravante sugli immobili descritti nei punti 1-2-3 per i diritti vantati da ognuno. A margine della predetta nota risulta: Annotazione n° 1547 del 24-04-2009 per EROGAZIONE PARZIALE della somma di € 737.910,00;
- l) Iscrizione del 04/06/2007 ai nn 5094 RP e 21885 RG di ***Ipoteca Volontaria*** per anni 10 di importo €245.970,00 a favore di "Banca Popolare di Crotone S.p.A.", a garanzia di mutuo condizionato di importo di €163.980,00 concesso alla società come da atto Rep 31996/12395 del 30/05/2007 redatto da Notaio Stefano Camilleri, a carico dei Sig.ri quali datori terzi di ipoteca gravante sugli immobili descritti nei punti 1-2-3 per i diritti vantati da ognuno. A margine della predetta nota risulta: Annotazione n° 1548 del 24-04-2009 per EROGAZIONE PARZIALE della somma di € 81.990,00;
- m) Iscrizione del 16/08/2007 ai nn 8043 RP e 31146 RG di ***Ipoteca Volontaria*** per anni 9 mesi 6 giorni 1 di importo €2.213.730,00 a favore della "Cassa Depositi e Prestiti S.p.A." con sede in Roma, a garanzia del finanziamento di importo di €1.475820,00 concesso alla società ed al Sig. come da atto Rep 32314/12655 del 10/08/2007 redatto da Notaio Stefano Camilleri, a carico degli stessi mutuatari gravante sugli immobili descritti nei punti 1-2-3 relativamente ai diritti vantati da ognuno. A margine della predetta nota risulta: Annotazione n° 1549 del 24-04-2009 per EROGAZIONE PARZIALE della somma di € 737.910,00
- n) Iscrizione del 16/08/2007 ai nn 8043 RP e 31146 RG di ***Ipoteca Volontaria*** per anni 9 mesi 6 giorni 1 di importo di € 245.970,00 a favore di "Banca Popolare di Crotone S.p.A.", a garanzia del finanziamento di importo di €163.980,00 concesso alla società ed al Sig. come da atto Rep 32314/12655 del 10/08/2007 redatto da Notaio Stefano Camilleri, a carico degli stessi mutuatari gravante sugli immobili descritti nei punti 1-2-3 relativamente ai diritti vantati da ognuno. A margine della predetta nota risulta: Annotazione n° 1550 del 24-04-2009 per EROGAZIONE PARZIALE della somma di € 81.990,00
- o) Iscrizione del 18/11/2009 ai nn 6741 RP e 36752 RG di ***Ipoteca Volontaria*** per anni 15 di importo € 650.000,00 a favore di "Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A.", con sede in Crotone a garanzia del mutuo fondiario di importo di € 650.000,00 concesso al Sig. come da atto Rep 35723/15084 del 16/11/2009 redatto da Notaio Stefano Camilleri, a carico dello stesso mutuatario nonché a carico della società con sede in Cosenza gravante sugli immobili descritti nei punti 2-3 nonché su altri beni relativamente ai diritti vantati da ognuno.
- p) Trascrizione del 13-01-2012 ai nn 1160 RP 1364 RG di ***Pignoramento Immobiliare*** a favore di CENTROBANCA- Banca di Credito Finanziario e Mobiliare SpA con sede in Milano contro



società e Sig. come da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili- Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cosenza rep 1691/2012 del 23-11-2011 pignoramento gravante sugli *immobili descritti nei punti 1-2-3*;

Dalla lettura dell'atto di compravendita Notaio Stefano Camilleri rep 31967/12396 del 30-05-2007 **ALL n°5**, si evince che le formalità pregiudizievoli (riportate dal punto a fino al punto g del presente elenco) sono dichiarati estinte, in corso di cancellazione e chiuse per rinuncia da parte del creditore.

#### **4.3 Quesito n° 3**

*Acquisisca, ove non depositate, 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, 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Nella parte dedicata agli allegati della presente relazione di stima, e precisamente **ALL n°6**, sono riportati gli estratti del foglio di mappa, visure catastali dell'appezzamento di terreno già generalizzato, gli estratti del foglio di mappa, le visure catastali, le planimetrie degli immobili relativamente all'appartamento e box autorimessa già generalizzato. Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Rende: **ALL n° 8** Il tutto identifica gli immobili oggetto dell'atto di pignoramento e della presente relazione di stima.

#### **4.4 Quesito n° 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 città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro città;*

A seguito del sopralluogo effettuato presso gli Immobili Pignorati oggetti di stima, il sottoscritto è in grado di descrivere quanto richiesto nel quesito posto.

1. Appezzamento di terreno sito nel Comune di Rende C/da Magdaloni, riportato al NCT al Fg 6 P.lla 120 di Superficie Ha 00.72.50 con Qualità Seminativo Arborato di Classe 1 Reddito Dominicale € 39,32, Reddito Agrario € 14,98. In ditta a già generalizzato con proprietà pari al 100%. Tale appezzamento di terreno è ubicato nella zona industriale del Comune di Rende, ha una Destinazione Urbanistica di PRG "Zona Industriale D1". Sono presenti nella zona numerosissimi capannoni industriali e attività produttive; fa parte di un complesso immobiliare formato da terreni e capannoni industriali di più ampia consistenza. La zona è servita da ampie strade principali e di collegamento: la rete viaria nazionale quale Autostrada SA-RC allo svincolo di Rende Cosenza Nord, rete viaria regionale ed intercomunale molto sviluppata e urbanizzata, stazione ferroviaria di Castiglione Cosentino. Il terreno oggetto di stima può essere considerato come un lotto intercluso, vista la sua posizione e ubicazione rispetto agli immobili e alle strutture esistenti. Il terreno è confinante con un muro in c.a. con sovrastante inferriata lungo tutto il lato sud e precisamente con la p.lla 423, mentre lungo il lato ovest, che confina con la p.lla 385 e lungo il lato nord che

confina con la p.lla 253, vi è la presenza di una rete metallica con paletti di ferro, che per la maggior parte della sua lunghezza è totalmente caduta sul terreno poiché vetusta e arrugginita. Relativamente al confine con la p.lla 339, che interessa parte del lato nord e del lato est, il confine è visibile attraverso la presenza di un filare di alberi che ne delimita il perimetro consentendo di individuare meglio il lotto. Per la restante parte del lato est il terreno è confinante con la p.lla 356 che contiene un piazzale con annesso capanone industriale e la p.lla 291 che è una piccola striscia di terreno. Il confine in questo ultimo tratto è composto da un cordoletto in cls. Inoltre nei pressi del confine con la p.lla 356 nel fondo oggetto di stima è stata riscontrata la presenza di una *baracca di cantiere* con intelaiatura portante in legno, rivestita esternamente con lamiera grecata. Essa ha uno sviluppo in pianta di circa 58 mq ed è in un totale stato di abbandono. A causa della presenza di rovi e ceppaie nonché dell'ammasso di bancali di materiale da costruzione non è stato possibile accedervi. Tale struttura è quindi considerabile come una struttura mobile, di facile smantellamento. Dal Sopralluogo effettuato si è evinto che il fondo oggetto di stima è totalmente pianeggiante. In base alla posizione di ubicazione, nonché al percorso di accesso al fondo, esso può essere considerato come un lotto intercluso. Il terreno nel suo complesso risulta essere in uno stato di abbandono e di non utilizzo, vista anche la presenza di notevoli arbusti, rovi, di alcuni alberi caduti e sparsi sul suolo, come si evince dal servizio fotografico allegato **ALL n°1**. Per una maggiore precisione e per meglio identificare l'odierno stato di fatto, si è reso necessario effettuare, con l'ausilio di strumentazione GPS, il rilievo topografico del terreno. I dati ottenuti dal rilievo effettuato sono stati sovrapposti con la documentazione catastale e con le carte di PRG del Comune di Rende. Infatti attraverso la consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Rende **ALL n°8** e dalle carte di PRG si evince che sul lato ovest e precisamente lungo il confine con la p.lla 385 è prevista una strada di piano, che in futuro andrà a servire anche il fondo oggetto di stima. L'asse della *futura strada di piano* cadrà all'incirca sul confine tra le due particelle (385 e 120). Tale strada di piano, che attualmente risulta essere parzialmente realizzata non raggiunge i confini del terreno oggetto di stima. Infatti in questa fase si precisa che attualmente al fondo si accede tramite la p.lla 291 che collega alla strada comunale principale l'immobile oggetto di stima, oppure anche tramite la p.lla 338 per poi entrare nella p.lla 339 e infine raggiungere la p.lla 120 oggetto di stima. E' da precisare inoltre che le p.lle 291, 338, 339 pur essendo in ditta alla stessa società eseguita non fanno parte della procedura esecutiva di pignoramento e quindi si determina così un lotto intercluso senza vie per l'accesso. Da queste considerazioni si evince che l'eventuale compratore diventerà possessore di un appezzamento di terreno privo di vie e percorsi di accesso allo stesso fino a quando non verrà realizzata la strada di piano regolarmente prevista dagli strumenti urbanistici vigenti. Per accedere fin da subito al terreno pignorato si potrebbe presumibilmente costituire una servitù di passaggio. La servitù potrà essere costituita sul tratto di terreno identificato dalla p.lla 291 (come già precedentemente indicato, è in ditta alla stessa società eseguita ma non fa parte della procedura esecutiva di pignoramento) che collega in modo diretto il fondo oggetto di stima con la strada Comunale Principale; la soluzione proposta non provoca un eccessivo dispendio o disagio poiché è il percorso più breve. La p.lla di che trattasi è ubicata tra il capannone industriale limitrofo e un muro di recinzione, ha una forma stretta e allungata ed ha un'estensione di circa 330 mq, quindi non può non avere altro utilizzo se non quello di via d'accesso. Il rilievo topografico, effettuato in sede di sopralluogo, è stato determinante nel definire e individuare quali siano oggi le consistenze delle superfici di terreno da destinare a strada di piano e da destinare a zona industriale D1. Il riscontro dei dati è stato importante ed efficace poiché il terreno rilevato

corrisponde a quello attualmente recintato nonché a quello risultante dalle visure catastali. La quota da destinare a Strada di Piano è pari a circa 252,30 mq, mentre la quota da destinare a zona industriale D1 è pari a circa 6997,70 mq. Il tutto è rappresentato negli elaborati tecnici allegati alla presente **ALL n°9- 9A- 9B**. Il terreno oggetto di stima, risulta libero da ogni attività industriale nonché agricola

2.

3.

#### **4.5 Quesito n° 5**

*Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quelle contenute 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Dal controllo effettuato attraverso la documentazione acquisita, nonché dalla visita di sopralluogo, il sottoscritto, ha potuto accertare che i dati contenuti nell'Atto di pignoramento, inerenti agli immobili pignorati, sostanzialmente, corrispondono alla descrizione attuale dei beni.

#### **4.6 Quesito n° 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;*

•

#### **4.7 Quesito n° 7**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Dalla consultazione delle documentazioni, (P.R.G.) Piano Regolatore Generale, Regolamento ed NTA allegati allo stesso vigente PRG presso i rispettivi Comuni di Rende e di Cosenza si è potuto determinare la giusta utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico degli Immobili Pignorati: Relativamente all'appezzamento di terreno sito nel Comune di Rende C/da Magdaloni, riportato al NCT al Fg 6 P.IIa 120 di Superficie Ha 00.72.50, ricade totalmente nella zona di PRG "D1 Industriale" ad eccezione di una piccola parte che ricade in strada di piano per come anche certificato dallo stesso Comune di Rende con giusto Certificato di Destinazione Urbanistica. Mentre per quanto riguarda gli immobili posti nel Comune di Cosenza alla via

#### **4.8 Quesito n° 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 costruzioni realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizio, 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 riferimento al presente quesito ci si sofferma soltanto sull'analisi dei beni relativamente

#### **4.9 Quesito n° 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;*

Gli Immobili Pignorati, riportati in ditta agli esecutati Società e possono essere venduti in 3 distinti singoli lotti. Come anche già riportato nella documentazione agli atti si fa riferimento a tre unità immobiliari ben distinte. Data la natura diversa dei beni oggetto di pignoramento, non omogenei tra loro (unità abitativa, box autorimessa e terreno industriale) l'ubicazione su due comuni diversi (Rende per l'appezzamento di terreno e Cosenza per l'appartamento e il box autorimessa) e infine

l'appartamento e il box ulteriormente ubicati in due distinti fabbricati, risulta naturale, conveniente e di più rapida realizzazione una vendita a lotto singolo. La formazione dei lotti è così definita :

#### **LOTTO N° 1**

Unità Immobiliare (Apezzamento di Terreno) in piena proprietà dell'esecutato società ubicato nel Comune di Rende C/da Magdaloni (zona Industriale). Censita al NCT al Fg 6 p.IIIa 120 di Superficie Ha 00.72.50 con Qualità Seminativo Arborato di Classe 1 Reddito Dominicale € 39,32, Reddito Agrario € 14,98.

#### **LOTTO N° 2**

#### **LOTTO N° 3**

#### **4.10 Quesito n° 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;*

Dalla consultazione degli Atti contenuti nel fascicolo di Causa, nonché dalle ulteriori verifiche effettuate, si evince che gli immobili pignorati:

- In Ditta all'esecutato Società risultano essere 1/1 di proprietà dello stesso
- In Ditta all'esecutato Sig. risultano essere 1/1 di proprietà dello stesso

#### **4.11 Quesito n° 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;*

Come da sopralluogo effettuato sugli immobili oggetto di stima si è potuto rilevare che l'apezzamento di terreno posto in Rende C/da Magdaloni risulta essere libero da ogni attività sia industriale che agricola.



#### **4.12 Quesito n° 12**

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

#### **4.13 Quesito n° 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;*

In riferimento a tale quesito il sottoscritto CTU ha effettuato le opportune richieste presso gli organi competenti, relativamente all'appezzamento di terreno oggetto di stima, presso gli Uffici del Comune di Rende, per l'acquisizione di eventuali Certificati di vincoli demaniali- uso civico e/o di servitù pubblica e in merito a ciò non sono state fornite ulteriori informazioni se non quelle già riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica già rilasciato **ALL n°8**.

#### **4.14 Quesito n° 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 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;*

**a) Indicazioni generali**

La valutazione di un immobile scaturisce dall'applicazione di opportune metodologie, tecniche, norme e procedure con le quali il tecnico estimatore converte in termini monetari il bene oggetto di stima, determinando attraverso il valore di stima il **più probabile valore di mercato**. Quest'ultimo rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato. Ciò tuttavia è da precisare e da non confondere con il *prezzo di mercato* che rappresenta il valore in termini monetari con il quale un bene viene venduto/acquistato in un determinato momento temporale ed in un certo mercato. Il probabile valore di mercato è il dato finale di una perizia estimativa e non rappresenta in senso assoluto la realtà di un controvalore economico dell'immobile. La valutazione di un immobile affinché sia considerata razionale, logica e corretta deve essere basata su riferimenti certi e concreti, il bene deve essere inoltre valutato nello stato in cui si trova e senza effettuare ipotesi di trasformazione e nello stesso tempo occorre che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo.

**b) Metodo di stima**

La metodologia di stima applicata è basata sul metodo di "stima diretto" attraverso l'applicazione del cosiddetto "criterio sintetico comparativo" con l'applicazione di parametri che ne uniformano il bene e coefficienti correttivi/indici di apprezzamento/deprezzamento dovuti alle diverse tipologie di caratteristiche del bene oggetto di stima con beni analoghi. Il reperimento dei prezzi noti di beni analoghi da stimare espressi in parametri unitari €/mq, attraverso indagini di mercato effettuate sul luogo presso operatori economici del settore, imprese di costruzioni, l'ausilio dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale a cura dell'Agenzia delle Entrate primo semestre 2013, l'effetto dell'attuale e significativa flessione del mercato immobiliare, che influisce significativamente nella determinazione del valore dei beni oggetto di stima, si è potuto definire il valore medio unitario di mercato €/mq di superficie commerciale. Tale dato messo in relazione con la consistenza, i parametri e i coefficienti correttivi/indici di apprezzamento/deprezzamento consente così di individuare il più probabile valore di mercato (€/mq) del bene oggetto di stima.

In ordine all'appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Rende, avente destinazione diversa da quella agricola, il più probabile valore di mercato è stato determinato attraverso rilevazioni del mercato immobiliare che tengono conto della zona territoriale di ubicazione e delle caratteristiche urbanistiche che il bene è assoggettato, la destinazione d'uso e la sua trasformabilità. Per la descrizione dettagliata dei coefficienti correttivi/indici si rimanda alla lettura dei paragrafi successivi.

**c) Superficie commerciale**

La superficie commerciale, è il valore "virtuale" ottenuto attraverso una correzione appropriata dei valori reali facilmente ottenibili attraverso misurazioni dirette e indirette. Tali misurazioni relativamente all'unità abitativa, si considerano al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comune vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive. Tutte queste superfici reali, sia che siano nette, lorde, pertinenze e accessori, non possono essere ricondotte al valore commerciale attraverso lo stesso ordine di grandezza ma ciascuna area individuata, sarà valutata diversamente per

consentire di omogeneizzarla nella consistenza commerciale. Infatti le pertinenze esclusive quali balconi, terrazzi e similari la superficie commerciale vanno computate nella misura del 30%, fino a mq. 25 di superficie e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25 se sono comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, mentre se risultano non essere comunicanti tali percentuali passano al 15% fino a 25mq e per la quota eccedente nella misura del 5%. Per quanto riguarda i box, che nel nostro particolare caso non risulta essere pertinenza all'abitazione ma solo elemento immobiliare a sé, si fa riferimento al luogo di ubicazione e se nelle vicinanze è facile o meno trovare parcheggio, il valore del box ne risente con variazione da 80% della superficie reale con parcheggio e 100% senza parcheggio. Per quanto riguarda i Terreni la superficie commerciale è determinata nel considerare la superficie totale del terreno comprensiva della quota pari al 50% delle superfici occupate da eventuali muri di recinzione se ricadenti sul confine con altre ditte. A tal fine si sono utilizzate tutte le indicazioni in materia presenti in letteratura, nonché le indicazioni del manuale della Banca dati OMI dell'Agenzia del Territorio.

#### **d) Coefficienti correttivi/indici di apprezzamento/deprezzamento**

Tali coefficienti correttivi/indici, moltiplicati per il valore medio unitario di mercato ci permettono di raggiungere con maggiore approssimazione il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. Essi sono elementi di amplificazione/deamplificazione del valore, hanno grande rilevanza nello specifico delle caratteristiche singolari dell'immobile, della posizione, delle eventuali rifiniture, delle potenzialità che l'immobile può esprimere nell'ambito urbano. In relazione all'appezzamento di terreno i coefficienti correttivi/indici si distinguono in:

- $I_1$  Indice di Potenzialità Edificatoria valore che tiene in considerazione la superficie coperta ( $S_c$ ) che si potrà ottenere sfruttando il terreno per eventuali costruzioni di immobili.
- $I_2$  Indice di Destinazione d'Uso (agricolo, industriale, completamento, ecc)
- $I_3$  Indice di Stadío Urbanistico dei Piani Attuativi (tale indice tiene conto dello sviluppo nella zona dell'urbanizzazione se è completa o incompleta).
- $I_4$  Riduzioni per situazioni particolari, tale indice tiene conto delle situazioni urbanistiche che incidono sul valore venale del bene determinando in maniera oggettiva una diminuzione del valore, relativamente ad oneri per lavori di adattamento del terreno (demolizioni di edifici esistenti, palificate, drenaggi, recinzioni, pulizia), presenza di servitù (acqua, gas, passaggi, ecc), vicinanza elettrodotti, lotti interclusi con assenza di viabilità di accesso, lotti interclusi con limiti sulle distanze, vincoli di fasce stradali che incidono effettivamente sul valore dell'area la quale viene snaturata al ruolo principale e ne rende il lotto non interamente sfruttabile.

Per l' Appartamento e Box autorimessa i coefficienti correttivi/indici si distinguono in:

- Localizzazione/Posizione: quelli che caratterizzano la posizione dell'immobile nell'ambito cittadino come servizi primari, centralità, collegamenti, parcheggi ecc
- Fabbricato: quelli che caratterizzano lo stabile che contiene l'immobile come la tipologia costruttiva, età della costruzione, spazi condominiali, condizione dell'immobile, lo stato conservativo, ecc.
- Immobilie Oggetto di Stima: quelli propri dell'immobile come Livello Piano, Esposizione Vedute e affacci, Vista, Servizi igienici, Impianti tecnologici, Pavimentazione, Infissi, Finiture interne, Altezza dei soffitti, Condizione dell'immobile, Stato di conservativo, finiture terrazzi, ecc

#### **e) Valore unitario medio di mercato**

Questo valore tiene conto dei dati forniti dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale a cura dell'Agenzia delle Entrate primo semestre 2013 che di seguito si riportano per la sola zona di ubicazione degli immobili oggetto di stima, dalle indagini di mercato effettuate

sul luogo e con tutte le indicazioni fornite dagli operatori del settore immobiliare, nonché tenuto conto dall'attuale periodo di flessione del mercato stesso dovuto alle condizioni socio economiche che il paese versa.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

#### f) Stima delle unità immobiliari

##### **STIMA LOTTO N° 1**

Appezamento di Terreno in piena proprietà dell'esecutato società ubicato nel Comune di Rende C/da Magdaloni (zona industriale). Censita al NCT al Fg 6 p.la 120 di Superficie Ha 00.72.50 con Qualità Seminativo Arborato di Classe 1 Reddito Dominicale € 39,32, Reddito Agrario € 14,98

- Determinazione della superficie commerciale

Descrizione	Superficie Catastale (mq)	Descrizione di PRG	mq	Superficie Commerciale mq
Terreno	7250	Zona industriale D1	6997,70	6997,70
		Sede strada di Piano	252,30	252,30
<b>TOTALI</b>			<b>7250</b>	<b>7250</b>

- Determinazione dei coefficienti correttivi/indici di apprezzamento/deprezzamento

Descrizione	Coefficienti
I <sub>1</sub> Indice di Potenzialità Edificatoria	1
I <sub>2</sub> Indice di destinazione d'uso (industriale)	1,10
I <sub>3</sub> Indice di Stadlo Urbanistico dei Piani Attuativi (zona non completa)	0,9
I <sub>4</sub> Riduzioni per situazioni particolari (demolizioni, lotti interclusi)	0,81
<b>Coefficiente globale di apprezzamento/deprezzamento</b>	<b>0,802</b>

- Valore Unitario medio di mercato

<i>Valore unitario "medio" di mercato attuale residenziale rilevato da indagini di mercato e operatori del settore, considerando la flessione del mercato immobiliare, nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima</i>	€/mq	75,00
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------	-------

- Il più probabile valore di mercato

<i>Totale Superficie Commerciale</i>	mq	7.250
<i>Coefficiente globale di apprezzamento/deprezzamento</i>		0,802
<i>Valore unitario medio di mercato</i>	€/mq	75,00
<i>Valore unitario medio di mercato ponderato</i>	€/mq 75,00 x 0,802 =	€/mq 60,15
<i>Valore di mercato</i>	€/mq 60,15 x mq 7.250 =	€ 436.087,50
<i>Abbattimento forfettario pari al 15% del valore</i>		€ 65.413,12
<i>Totale probabile valore/prezzo base di mercato</i>	€ 436.087,50 - € 65.413,12 =	€ 370.674,38
<i>Arrotondamento per difetto</i>	€ 370.674,38 - € 674,38 =	€ 370.000,00
<b>Totale definitivo probabile valore/prezzo base di mercato</b>	<b>€</b>	<b>370.000,00</b>

**STIMA LOTTO N° 2****STIMA LOTTO N° 3**

g) Riepilogo generale di stima

Lotto	Natura	Ubicazione	Identificazione catastale	Stima
1	Terreno	Rende - C/da Magdaloni	Fg 6 P.Ila 120 di Superficie Ha 00.72.50 - Sem. Arborato-CI. 1-Red. Dom. € 39,32-Red.Agr. € 14,98	€ 370.000,00
2				
3				

**4.15 Quesito n° 15**

*Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,; - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni inoltre, evidenzi in via riassuntive eventuale problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.*

Nel fascicolo con apposita copertina riportato a parte alla presente perizia di stima è rappresentato il quadro riassuntivo come richiesto nel quesito.

**5 Conclusioni**

La presente Relazione di Stima completa di tutti gli allegati e a parte il foglio riassuntivo completo di apposita copertina, verrà depositata presso la Cancelleria Esec. Imm. in duplice copia cartacea e in forma elettronica su apposito CD-ROM, contenente la relazione completa di tutti gli allegati e foglio riassuntivo, foglio riassuntivo in formato Microsoft Word ed infine copia della relazione di stima completa di tutti gli allegati e foglio riassuntivo da destinare alla pubblicazione su internet. Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento

Acri (CS) li 20-01-2014

Ing.  Mario Vaccaro

***Elenco degli allegati***

1. ALLEGATO 1 Servizio fotografico Lotto 1;
2. ALLEGATO 2 Servizio fotografico Lotto 2;
3. ALLEGATO 3 Servizio fotografico Lotto 3;
4. ALLEGATO 4 Verbali sopralluogo agli immobili;
5. ALLEGATO 5 Copia atti di proprietà;
6. ALLEGATO 6 Documentazione catastale;
7. ALLEGATO 7 Ispezioni ipotecarie;
8. ALLEGATO 8 Certificato di Destinazione Urbanistica;
9. ALLEGATO 9 Rilievo Topografico in scala 1:1000
10. ALLEGATO 9A Sovrapposizione PRG-Catastale- Rilievo topografico in scala 1:2000
11. ALLEGATO 9B Ingrandimento sovrapposizione PRG- Catastale in scala 1:1000
12. ALLEGATO 10 Planimetria in scala 1:100 dell'appartamento per come è stato rilevato
13. ALLEGATO 10A Planimetria dell'appartamento con indicazione delle difformità catastali
14. ALLEGATO 10B Millesimi di condominio dell'appartamento
15. ALLEGATO 11 Certificato di agibilità dell'appartamento
16. ALLEGATO 11A Dichiarazioni di conformità impianto gas metano
17. ALLEGATO 12 Planimetria in scala 1:100 del box autorimessa per come è stato rilevato
18. ALLEGATO 12A Planimetria del box autorimessa con indicazione delle difformità catastali
19. ALLEGATO 12B Millesimi di condominio del box autorimessa
20. ALLEGATO 13 Certificazione Agenzia delle Entrate

**SERVIZIO FOTOGRAFICO LOTTO N° 1**

**pag 1 di 2 ALL n°1**

**APPEZZAMENTO DI TERRENO** sito nel Comune di Rende C/da Magdalonì, riportato al NCT al Fg 6 P.IIa 120 di Superficie Ha 00.72.50 con Qualità Seminativo Arborato di Classe 1 Reddito Dominicale € 39,32, Reddito Agrario € 14,98.



Vista aerea della zona



Vista aerea della zona con individuazione del lotto retinato in rosso, in blu la futura strada di piano prevista in PRG e in arancione la porzione di strada di piano esistente



Ingrandimento della vista aerea della zona



Ingrandimento della vista aerea della zona con individuazione del lotto retinato in rosso, in blu la futura strada di piano prevista in PRG



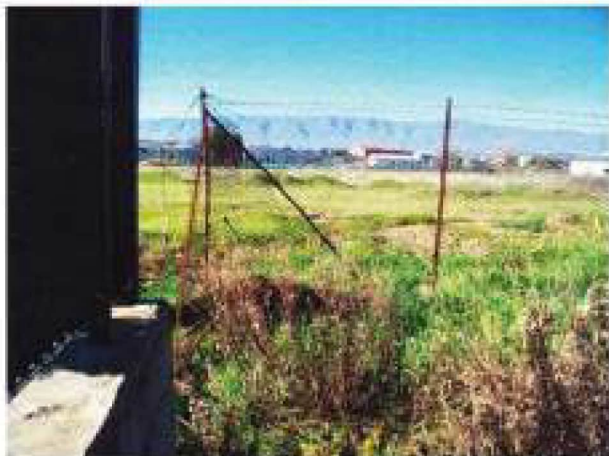
Veduta esterna del lotto – vista dalla postazione A



Veduta esterna del lotto – vista dalla postazione B







Veduta interna del lotto –con vista del confine di cui alla postazione B



Veduta interna del lotto- vista dalla Postazione B verso l'interno



Veduta esterna del lotto – vista lungo il confine/asse della futura strada di piano PRG



Veduta interna del lotto – vista dalla postazione E



Veduta esterna del lotto indicato dalla freccia – vista dalla Postazione C (attuale strada di piano qui interrotta)

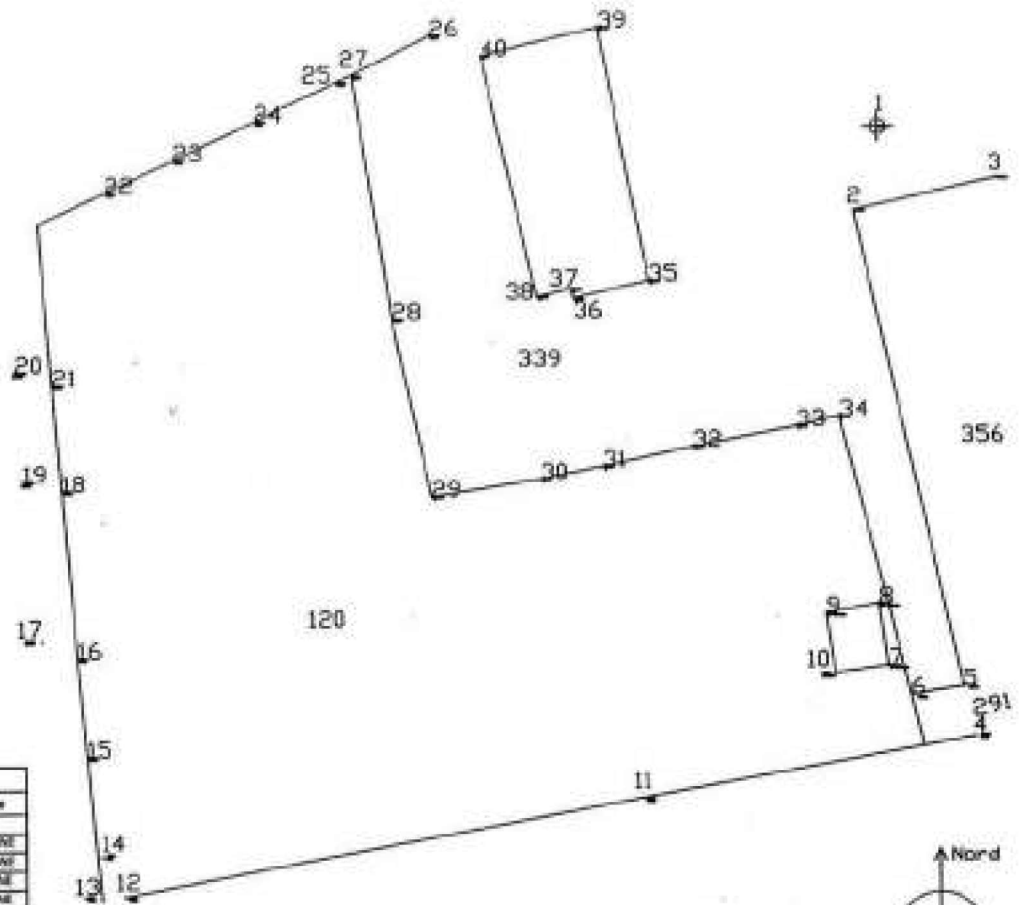


Veduta esterna del lotto – vista dalla postazione D

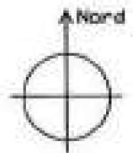
Rilievo Topografico  
scala 1 : 1000

ALL. n° 9

Comune di Rende  
Apezzamento di terreno C/da Magdaloni  
Foglio 6 p.IIa 120 Ha 00.72.50



Legenda		
Punto	Quota	Descrizione
1	197,3800	BAGLI
2	197,6300	SP. CAPANNONE
3	197,5300	SP. CAPANNONE
4	199,3500	MURO CONFINE
5	197,5400	SP. CAPANNONE
6	197,3800	CONFINE
7	197,4500	SP. BARACCA
8	197,4600	SP. BARACCA
9	197,3900	SP. BARACCA
10	197,4400	SP. BARACCA
11	197,3600	MURO CONFINE
12	198,1100	MURO CONFINE
13	198,7500	RETE CONFINE
14	197,3400	RETE CONFINE
15	196,4300	RETE CONFINE
16	196,1700	RETE CONFINE
17	196,3900	
18	198,0200	RETE CONFINE
19	198,3000	
20	198,2300	
21	197,9200	RETE CONFINE
22	197,7800	RETE CONFINE
23	197,4500	RETE CONFINE
24	197,3200	RETE CONFINE
25	197,1300	RETE CONFINE
26	197,1200	RETE CONFINE
27	197,1700	RETE CONFINE
28	197,3800	CONFINE ALBERI
29	197,4600	CONFINE ALBERI
30	197,4600	CONFINE ALBERI
31	197,3100	CONFINE ALBERI
32	197,4700	CONFINE ALBERI
33	197,2000	CONFINE ALBERI
34	197,4300	CONFINE
35	197,6000	SP. FABBRICATO
36	197,6300	SP. FABBRICATO
37	197,5900	SP. FABBRICATO
38	197,4800	SP. FABBRICATO
39	197,3400	SP. FABBRICATO
40	197,3400	SP. FABBRICATO



Il CTU  
Ing. Mario Vaccaro

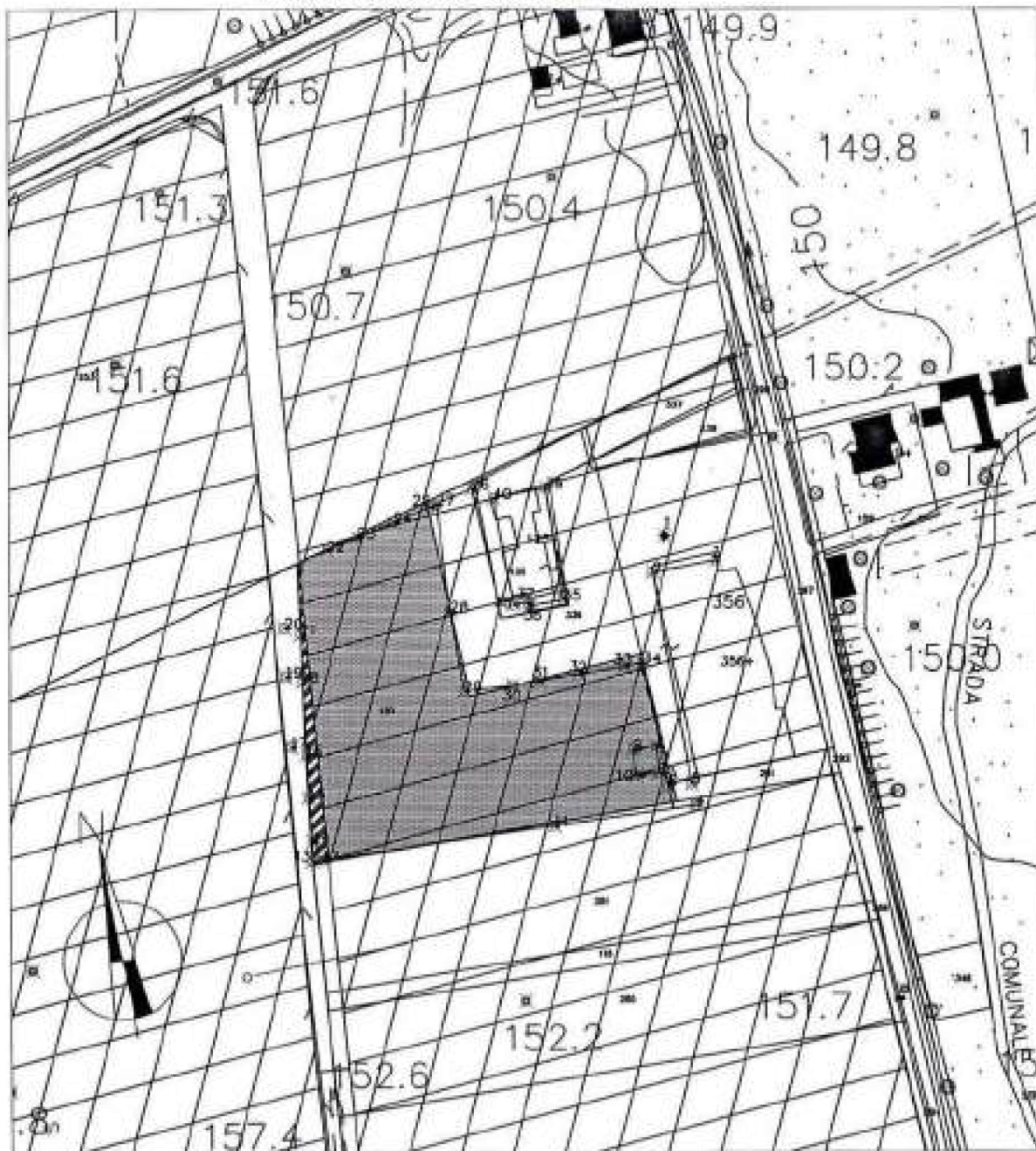
Sovrapposizione PRG-Castale-Rilievo topografico  
scala 1 : 2000


ALL. n° 9A

Comune di Rende


Appezamento di terreno C/da Magdaloni

Foglio 6 p.lla 120 Ha 00.72.50



 Parte di terreno pignorato ricadente in  
Zona Industriale D1 di PRG

 Zona Industriale D1 di PRG

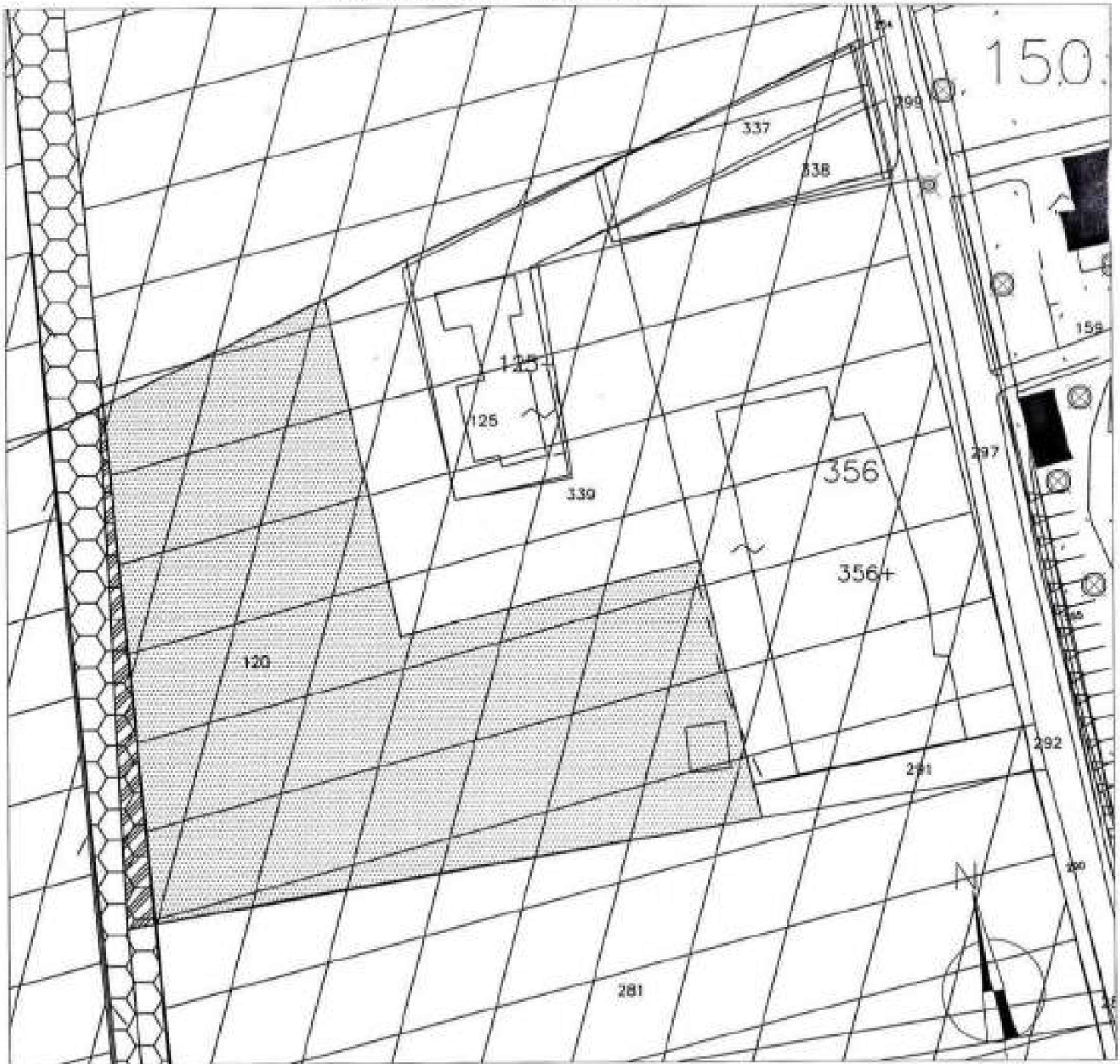
 Parte di terreno pignorato ricadente  
nella futura strada di Piano  
(strada attualmente non esistente)







Ingrandimento sovrapposizione PRG-Castale  
scala 1 : 1000

ALL. n° 9B

Comune di Rende  
Apezzamento di terreno C/da Magdaloni  
Foglio 6 p.la 120 Ha 00.72.50



-  Parte di terreno pignorato mq 6997.70  
ricadente in Zona Industriale D1 di PRG
-  Parte di terreno pignorato mq 252.30  
ricadente nella futura strada di Piano  
(strada attualmente non esistente)
-  Zona Industriale D1 di PRG
-  Area destinata a futura strada di Piano

