

TRIBUNALE DI COSENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n° 17/09 R.ES.

Banca *INTESA SANPAOLO S.p.A.*
Condominio "Ely"
CONTRO

G.E. Dott.ssa F. Goggiamani

Relazione

Cosenza, il 16 Giugno 2012



TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Depositato in Cancelleria

Oggi 22 GIU. 2012

Il Cancelliere

1. Sommario.

1. Sommario.....	1
2. Perizia.....	2
3. Iter delle operazioni peritali.....	3
3.1. Indagini presso enti ed uffici preposti.....	9
3.2. Sopralluoghi.....	12
4. Risposte ai quesiti.....	17
4.1. Quesito n° 1.....	17
4.2. Quesito n° 2.....	18
4.3. Quesito n° 3.....	33
4.4. Quesito n° 4.....	33
4.5. Quesito n° 5.....	38
4.6. Quesito n° 6.....	39
4.7. Quesito n° 7.....	39
4.8. Quesito n° 8.....	39
4.9. Quesito n° 9.....	40
4.10. Quesito n° 10.....	42
4.11. Quesito n° 11.....	46
4.12. Quesito n° 12.....	47
4.13. Quesito n° 13.....	47
4.14. Quesito n° 14.....	47
4.14.1. Il metodo di stima adottato.....	48
4.14.2. La superficie commerciale.....	49
4.14.3. Il valore medio di zona.....	49
4.14.4. Le stime degli immobili oggetto di pignoramento siti in Rende, in Via Verdi, 82.....	50
4.15. Quesito n° 15.....	59



2. Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la **Cancelleria del Tribunale di Cosenza** il 02 *Febbraio* 2009, trascritto presso la **Conservatoria dei RR. II. di Cosenza** il 16 *Febbraio* 2009 ai nn. 2707 R.P. 3842 R.G., la **Banca Intesa Sanpaolo S.p.A.**, già **Banca di Napoli S.p.A.**, ha richiesto, nei confronti del

a) Sig.

e della Sig.ra

in regime di comunione legale dei

beni con la signora

il pignoramento immobiliare del seguente

immobile:

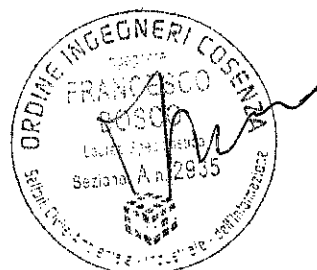
1. magazzino posto al piano primo sottostrada, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 276, piano primo sottostrada, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 28 mq, rendita Euro 86,76;

b) Sig.ra

per la proprietà in ragione di 8/12, il pignoramento immobiliare dei seguenti

immobili:

1. appartamento posto al piano primo scala D, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 282, zona cens. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 724,33;
2. deposito posto al piano primo sottostrada, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 209, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 54 mq, rendita Euro 167,33;



C.T.U. Ing. Bosco Francesco

3. deposito posto al piano primo sottostrada, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 212, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 315 mq, rendita Euro 976,10;
4. magazzino posto al piano terra, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 277, zona cens. 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 59 mq, rendita Euro 2.227,43.

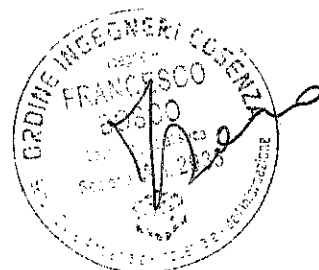
c) Sig.ra

per la proprietà in ragione di 1/12, il pignoramento immobiliare dei seguenti immobili:

1. appartamento posto al piano primo scala D, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 282, zona cens. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 724,33;
2. deposito posto al piano primo sottostrada, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 209, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 54 mq, rendita Euro 167,33;
3. deposito posto al piano primo sottostrada, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 212, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 315 mq, rendita Euro 976,10;
4. magazzino posto al piano terra, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 277, zona cens. 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 59 mq, rendita Euro 2.227,43.

d) Sig.ra

per la proprietà in ragione di 1/12, il pignoramento immobiliare del seguente immobile:



C.T.U. Ing. Bosco Francesco

1. appartamento posto al piano primo scala D, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 282, zona cens. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 724,33;

e) Sig.

per la proprietà in ragione di 1/12, il pignoramento immobiliare del seguente immobile:

1. appartamento posto al piano primo scala D, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 282, zona cens. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 724,33;

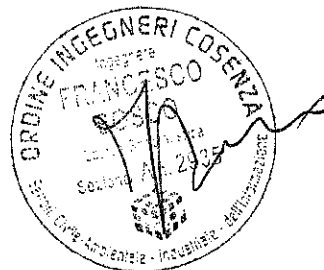
f) Sig.

per la proprietà in ragione di 1/12, il pignoramento immobiliare del seguente immobile:

1. appartamento posto al piano primo scala D, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 282, zona cens. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 724,33;

e per la piena proprietà in ragione di 3/12, il pignoramento immobiliare dei seguenti immobili:

2. deposito posto al piano primo sottostrada, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 209, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 54 mq, rendita Euro 167,33;
3. deposito posto al piano primo sottostrada, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 212, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 315 mq, rendita Euro 976,10;



C.T.U. Ing. Bosco Francesco

4. magazzino posto al piano terra, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 277, zona cens. 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 59 mq, rendita Euro 2.227,43.

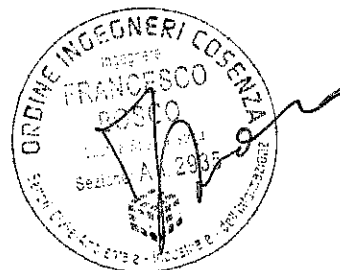
e per la piena proprietà, il pignoramento immobiliare dei seguenti immobili:

5. deposito posto al piano primo sottostrada, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 211, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 25 mq, rendita Euro 77,47;
6. deposito posto al piano primo sottostrada, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 234, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 55 mq, rendita Euro 170,43;
7. appartamento posto al piano secondo scala D, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 126, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita Euro 680,43;
8. deposito posto al piano settimo scala D, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 145, zona cens. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita Euro 42,14.

g) Sig.ra

per la piena proprietà, il pignoramento immobiliare dei seguenti immobili:

1. appartamento posto al piano sesto scala C, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 100, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 440,28;



C.T.U. Ing. Bosco Francesco

- garage posto al piano primo sottostrada, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E. U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 201, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita Euro 65,07;

h) Sig.

per la piena proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$, nonché

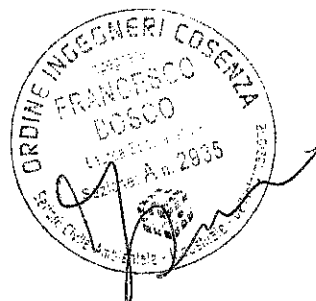
e per essa ai sigg.ri nella qualità di genitori
esercanti la potestà sulla figlia, per la piena proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$, il pignoramento immobiliare dei seguenti immobili:

- appartamento posto al piano primo scala D, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 124, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita Euro 480,30;
- appartamento posto al piano primo scala C, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 85, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 440,28.

i) Sig.

e per esso ai sigg.ri nella qualità di genitori
esercanti la potestà sul figlio, per la piena proprietà, il pignoramento immobiliare dei seguenti immobili:

- appartamento posto al piano sesto scala A, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 32, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 360,23;



C.T.U. Ing. Bosco Francesco

2. deposito posto al piano primo sottostrada, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 239, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 24 mq, rendita Euro 74,37.

j) Sig.ra

per la piena proprietà, il pignoramento immobiliare dei
seguenti immobili:

1. appartamento posto al piano terzo, int.8, scala C, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 91, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 440,28;
2. deposito posto al piano settimo scala C, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 105, zona cens. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, rendita Euro 36,88.

k) Sig.ra

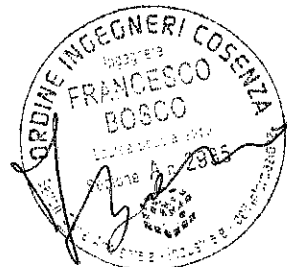
per la piena proprietà, il pignoramento immobiliare del
seguito immobile:

1. magazzino posto al piano terra, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 7, zona cens. 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 65 mq, rendita Euro 1.812,76.

l) Sig.

per la piena proprietà, il pignoramento immobiliare dei seguenti
immobili:

1. appartamento, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 132, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita Euro 680,43;



C.T.U. Ing. Bosco Francesco

2. magazzino, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 215, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 31 mq, rendita Euro 96,06;
3. magazzino, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 216, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 31 mq, rendita Euro 96,06.

m) Sig.

_____ per la piena proprietà, il pignoramento immobiliare del seguente immobile:

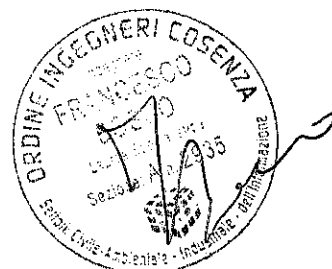
1. magazzino, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 260, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 59 mq, rendita Euro 182,83.

n) Sig.ra

_____ per la piena proprietà, il pignoramento immobiliare dei seguenti immobili:

1. deposito, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 189, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 223 mq, rendita Euro 691,02;
2. magazzino, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 4, zona cens. 2, categoria C/1, classe 3, consistenza 142 mq, rendita Euro 4.605,56.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. **ill.ma** in data *19 Luglio 2011* ha nominato, quale esperto stimatore, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto il numero 1, il sottoscritto Ing.



Francesco Bosco, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 2935 dal 17 Aprile 2000.

3. Iter delle operazioni peritali.

Il sottoscritto **Ing. Francesco BOSCO**, dopo aver verificato la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., e verificando che mancavano solo i dati relativi alla Signora

proprietaria degli immobili identificati in catasto col foglio 39, p.lla 165 sub 189 (deposito) e sub 4 (magazzino) del Comune di Rende ed allo stesso tempo, verificando nell'atto di espropriazione immobiliare che erano decaduti anche le procedure nei confronti degli immobili intestati al Sig. _____ e del Sig. _____

ha dato inizio alle operazioni peritali che si sono condotte attraverso le seguenti modalità.

Per l'espletamento dell'incarico affidatomi il sottoscritto ha condotto indagini presso:

1. gli uffici del *Catasto della Provincia di Cosenza*;
2. gli uffici della *Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza*;
3. l'ufficio tecnico del *Comune di Rende*.

3.1. Indagini presso enti ed uffici preposti

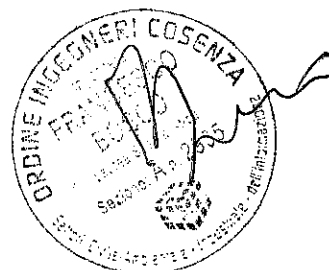
Le indagini eseguite presso gli *Uffici del Catasto della Provincia di Cosenza* si sono svolte in più date al fine di ottenere i necessari estratti di mappa, planimetrie catastali, nonché le visure catastali ed ipocatastali e le informazioni sui dati dei confinanti, relativi agli immobili oggetto del pignoramento, che risultano censiti al N.C.E.U. come segue:

1. magazzino posto al piano primo sottostrada, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 276, piano primo sottostrada, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 28 mq, rendita Euro 86,76;



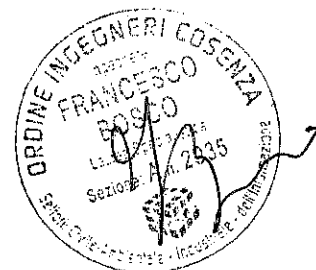
C.T.U. Ing. Bosco Francesco

2. appartamento posto al piano primo scala D, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 282, zona cens. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 724,33;
3. deposito posto al piano primo sottostrada, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 209, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 54 mq, rendita Euro 167,33;
4. deposito posto al piano primo sottostrada, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 212, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 315 mq, rendita Euro 976,10;
5. magazzino posto al piano terra, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 277, zona cens. 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 59 mq, rendita Euro 2.227,43;
6. deposito posto al piano primo sottostrada, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 211, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 25 mq, rendita Euro 77,47;
7. deposito posto al piano primo sottostrada, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 234, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 55 mq, rendita Euro 170,43;
8. appartamento posto al piano secondo scala D, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 126, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita Euro 680,43;
9. deposito posto al piano settimo scala D, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 145, zona cens. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita Euro 42,14.



C.T.U. Ing. Bosco Francesco

10. appartamento posto al piano sesto scala C, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 100, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 440,28;
11. garage posto al piano primo sottostrada, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E. U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 201, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita Euro 65,07;
12. appartamento posto al piano primo scala D, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 124, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita Euro 480,30;
13. appartamento posto al piano primo scala C, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 85, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 440,28.
14. appartamento posto al piano sesto scala A, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 32, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 360,23;
15. deposito posto al piano primo sottostrada, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 239, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 24 mq, rendita Euro 74,37;
16. appartamento posto al piano terzo, int.8, scala C, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 91, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 440,28;
17. deposito posto al piano settimo scala C, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 105, zona cens. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, rendita Euro 36,88;



18. magazzino posto al piano terra, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 7, zona cens. 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 65 mq, rendita Euro 1.812,76.

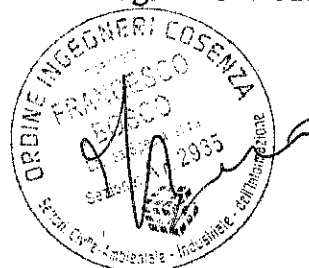
I documenti prodotti sono allegati in originale alla presente relazione sotto il **numero 2**.

Il sottoscritto, in data **01 Agosto 2011**, si è recato presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Rende** per richiedere copia della Concessione edilizia, delle varianti, copia delle piante, copia del certificato di agibilità/abitabilità e certificazione vincoli degli immobili oggetto di stima, ottenendo tutti i documenti richiesti (allegato n° 3).

Il sottoscritto si è recato presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza* richiedendo una **ispezione** relativamente agli immobili identificati in catasto col foglio 39, p.lla 165, sub 276, 282, 209, 212, 277, 211, 234, 126, 145, 100, 201, 124, 85, 32, 239, 105, 91, 7, per ricercare tutte le **formalità** riscontrabili fino ad oggi, a partire dal ventennio antecedente alla data della trascrizione del pignoramento. I documenti prodotti sono allegati in originale alla presente relazione sotto il **numero 4**.

3.2. Sopralluoghi.

Contestualmente alle indagini avviate presso gli uffici o gli enti preposti in data **15 Settembre 2011 alle ore 15:00**, il sottoscritto ha eseguito il primo sopralluogo sugli immobili oggetto del pignoramento intestati ai signori _____ ma non andarono a buon fine poiché i signori non si presentarono. Sempre lo stesso giorno, **alle ore 16:30**, continuavano le operazioni peritali presso l'immobile di proprietà del sig. _____ un magazzino sottostrada; dopo aver effettuato una serie esaustiva di foto rappresentative dell'immobile, sia interne che esterne (allegato **numero 5**), il sottoscritto effettuava le misurazioni mediante apposita strumentazione al fine di verificarne la corrispondenza con gli elaborati catastali e progettuali constatando la perfetta corrispondenza con gli elaborati catastali e progettuali. Ne risultava un magazzino in buone condizioni



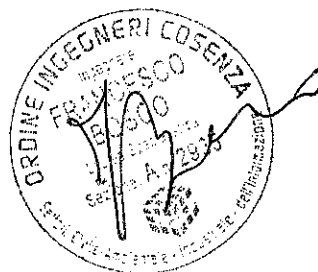
C.T.U. Ing. Bosco Francesco

con altezza pari a 2,60 m, posto al piano primo sottostrada, munito di saracinesca e con pavimentazione in gres.

Le operazioni peritali continuavano **alle ore 17:30** presso l'immobile di proprietà della Sig.ra
ma non andava a buon fine poiché la signora non si presentò. **Alle ore 18:00** si
chiudevano le operazioni peritali redigendo verbale che alla presente si allega sotto il **numero 6**.

Le operazioni peritali riprendevano in data **16 Settembre 2011 alle ore 15:30** presso
l'immobile di proprietà della sig.ra _____, un appartamento al terzo piano, scala C;
dopo aver effettuato una serie esaustiva di foto rappresentative dell'immobile, sia interne che
esterne (allegato **numero 5**), il sottoscritto effettuava le misurazioni mediante apposita strumentazione
constatando la perfetta corrispondenza con gli elaborati catastali e progettuali. Ne risultava un
appartamento di buona qualità con altezza pari a 2,80 m, con porte tamburate in legno, pavimentazione
in gres porcellanato, infissi esterni in legno con tapparelle. Le operazioni continuavano presso l'altro
immobile di proprietà della sig.ra _____ un locale di sgombero, situato sempre alla
scala C, al settimo piano. Il locale era un deposito sottotetto, con pavimentazione in gres. Verificando
con le opportune misurazioni che il locale era perfettamente corrispondente agli elaborati progettuali e
rilevando che l'altezza era pari a 2,35 m ed effettuando qualche foto rappresentativa (allegato **numero**
5), il sottoscritto sospendeva le operazioni peritali **alle ore 16:25**.

Le operazioni riprendevano **alle ore 16:30** presso l'immobile di proprietà della Sig.ra
un magazzino a piano terra. Dopo aver effettuato una serie esaustiva di foto
rappresentative dell'immobile, sia interne che esterne (allegato **numero 5**), il sottoscritto effettuava le
misurazioni mediante apposita strumentazione constatando la perfetta corrispondenza con gli elaborati
catastali e progettuali. Ne risultava un magazzino in buone condizioni con altezza pari a 2,70 m, con
cinque saracinesche con vetrine in alluminio, pavimentazione in gres, era presente inoltre un bagno con



annesso antibagno. Alle ore 17:00 si chiudevano le operazioni peritali redigendo verbale che alla presente si allega sotto il **numero 6**.

Le operazioni peritali riprendevano in data **30 Settembre 2011 alle ore 15:00** presso l'appartamento identificato in catasto col foglio 39, p.lla 165, sub 282 del comune di Rende, ma non risultando presente alcuno dei proprietari, il sottoscritto chiudeva le operazioni peritali **alle ore 15:30** redigendo verbale che alla presente si allega sotto il **numero 6**.

Le operazioni peritali riprendevano in data **10 Ottobre 2011 alle ore 09:30** presso l'appartamento identificato in catasto col foglio 39, p.lla 165, sub 282 del comune di Rende, ma non risultando presente alcuno dei proprietari, il sottoscritto sospendeva le operazioni peritali **alle ore 11:00**. Le operazioni peritali riprendevano **alle ore 11:00** presso l'appartamento di proprietà della sig.ra .

Dopo aver effettuato una serie esaustiva di foto rappresentative dell'immobile, sia interne che esterne (allegato **numero 5**), il sottoscritto effettuava le misurazioni mediante apposita strumentazione constatando la perfetta corrispondenza con gli elaborati catastali e progettuali. Ne risultava un appartamento di buona qualità con altezza pari a 2,80 m, con porte tamburate in legno, pavimentazione in gres porcellanato, infissi esterni in legno con tapparelle. Si procedeva quindi ad ispezionare il magazzino identificato in catasto col foglio 39, p.lla 165, sub 201. Dopo aver effettuato una serie esaustiva di foto rappresentative dell'immobile, sia interne che esterne (allegato **numero 5**), il sottoscritto effettuava le misurazioni mediante apposita strumentazione constatando la perfetta corrispondenza con gli elaborati catastali e progettuali. Ne risultava un locale deposito con altezza pari a 3,00 m munito di saracinesca in alluminio e pavimentazione in cemento, allo stato rustico, posto al piano primo sottostrada. Alle ore 12:30 si chiudevano le operazioni peritali redigendo verbale che alla presente si allega sotto il **numero 6**.

Le operazioni peritali riprendevano in data **12 Ottobre 2011 alle ore 09:15** presso l'appartamento identificato in catasto col foglio 39, p.lla 165, sub 126 del comune di Rende. Dopo aver

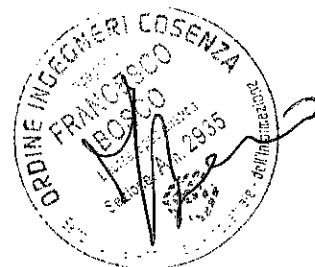


effettuato una serie esaustiva di foto rappresentative dell'immobile, sia interne che esterne (allegato numero 5), il sottoscritto effettuava le misurazioni mediante apposita strumentazione constatando la perfetta corrispondenza con gli elaborati catastali e progettuali. Ne risultava un appartamento di ottima qualità con altezza pari a 2,80 m, con porte tamburate in legno, pavimentazione in gres porcellanato zona giorno e parquet in zona notte, infissi esterni in legno con tapparelle. Successivamente il sottoscritto procedeva ad ispezionare il locale di sgombero posto al settimo piano ed i due locali posti al piano primo sottostrada, sempre di proprietà esclusiva del sig. Dopo aver

effettuato una serie approfondita di foto rappresentative degli immobili, sia interne che esterne (allegato numero 5), il sottoscritto effettuava le misurazioni mediante apposita strumentazione constatando la perfetta corrispondenza con gli elaborati catastali e progettuali.

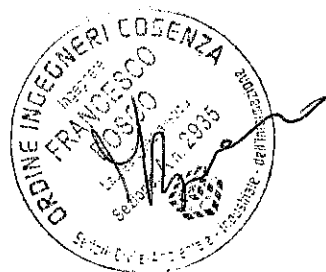
Il locale di sgombero era un locale sottotetto pavimentato con monocottura con altezza pari a 2,35 m. I due magazzini erano due locali di deposito in buone condizioni, con pareti intonacate, pavimentato con monocottura e saracinesca in alluminio, completi di impianto elettrico e avevano un'altezza pari a 3,0 m ognuno. Alle ore 10:30 si chiudevano le operazioni peritali redigendo verbale che alla presente si allega sotto il numero 6.

Le operazioni peritali riprendevano in data 09 Dicembre 2011 alle ore 10:30 presso l'appartamento pignorato di proprietà dei Signori sito in Rende,
via Verdi, 82, scala A, 6° piano. Dopo aver effettuato una serie approfondita di foto rappresentative dell'immobile, sia interne che esterne (allegato numero 5), il sottoscritto effettuava le misurazioni mediante apposita strumentazione constatando la perfetta corrispondenza con gli elaborati catastali e progettuali. Ne risultava un appartamento di ottima qualità con altezza pari a 2,75 m, con porte tamburate in legno, pavimentazione in parquet zona giorno e zona notte, infissi esterni in legno con tapparelle. Successivamente il sottoscritto procedeva ad ispezionare il locale munito di saracinesca in alluminio e pavimentazione in cemento, allo stato semirustico, posto al piano primo sottostrada. Dopo



aver effettuato una serie di foto rappresentative dell'immobile, sia interne che esterne (allegato **numero 5**), il sottoscritto effettuava le misurazioni mediante apposita strumentazione constatando la perfetta corrispondenza con gli elaborati catastali. Il locale era un deposito avente altezza pari a 3,00 m pavimentato con monocottura, con impianto elettrico. Alle ore **Alle ore 12:00** si chiudevano le operazioni peritali redigendo verbale che alla presente si allega sotto il **numero 6**.

Le operazioni peritali riprendevano in data **05 Marzo 2012 alle ore 09:30** presso l'appartamento identificato in catasto col foglio 39, p.lla 165, sub 282 del comune di Rende. Si decideva comunque di cominciare le operazioni peritali dai magazzini posti al piano primo sottostrada, che risultavano dei locali deposito pavimentati il grande in parte in monocottura ed in parte in parquet, il piccolo in cemento, con aperture munite di saracinesche in alluminio e completi di impianto elettrico con altezza ognuno pari a 3,00 m. Successivamente, dopo apposito rilievo fotografico (allegato **numero 5**), si procedeva ad ispezionare il magazzino posto al piano terra: risultava un magazzino in buone condizioni con saracinesca e vetrina in alluminio, pavimentazione in gres con altezza pari a 2,80 m. Il sottoscritto effettuava le misurazioni mediante apposita strumentazione constatando la perfetta corrispondenza con gli elaborati catastali per tutti e tre gli immobili dapprima ispezionati. In ultimo, il sottoscritto procedeva ad ispezionare l'appartamento identificato in catasto col foglio 39, p.lla 165, sub 282 del comune di Rende. Dopo aver effettuato una serie approfondita di foto rappresentative dell'immobile, sia interne che esterne (allegato **numero 5**), il sottoscritto effettuava le misurazioni mediante apposita strumentazione constatando la perfetta corrispondenza con gli elaborati catastali e progettuali. Ne risultava un appartamento di ottima qualità, con porte tamburate in legno, pavimentazione in gres porcellanato zona giorno e parquet zona notte, infissi esterni in legno con tapparelle con altezza pari a 2,80 m. **Alle ore 13:45** si chiudevano le operazioni peritali redigendo verbale che alla presente si allega sotto il **numero 6**.



Le operazioni peritali riprendevano in data **11 Maggio 2012 alle ore 16:00** presso l'appartamento identificato in catasto col foglio 39, p.lla 165, sub 124 e 85 del comune di Rende. Dopo aver effettuato una serie approfondita di foto rappresentative degli immobili, sia interne che esterne (allegato **numero 5**), il sottoscritto effettuava le misurazioni mediante apposita strumentazione constatando la perfetta corrispondenza con gli elaborati catastali e progettuali, meno il fatto che era presente un'apertura che unificava i due appartamenti, localizzata nel muro in comune. Risultava quindi un unico appartamento di buona qualità, con porte tamburate in legno, pavimentazione mista in parquet e gres, infissi esterni in legno con tapparelle con altezza pari a 2,80 m. Gli appartamenti sono locati ad una scuola di danza. **Alle ore 16:45** si chiudevano le operazioni peritali redigendo verbale che alla presente si allega sotto il **numero 6**.

4. Risposte ai quesiti.

In relazione all'incarico affidatomi di seguito sono elencati i quesiti posti dalla S.V. Ill.ma ai quali, il sottoscritto **Ing. Francesco Bosco**, ha dato risposta. Per facilitare la lettura della presente perizia vengono riportati i quesiti e successivamente le risposte.

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 risultanza 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 riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa".



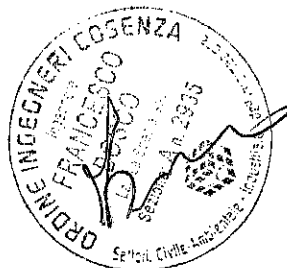
Per quanto concerne la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ., c'è da rilevare che nella dichiarazione notarile sostitutiva mancano solo i dati relativi alla Signora _____ proprietaria degli immobili identificati in catasto col foglio 39, p.lla 165 sub 189 (deposito) e sub 4 (magazzino) del Comune di Rende.

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)”.

Sugli immobili oggetto di pignoramento, sono presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. magazzino posto al piano primo sottostrada, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 276, piano primo sottostrada, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 28 mq, rendita Euro 86,76:
 - trascrizione del 08/10/1993 – Registro Particolare 20357 Registro Generale 23651, Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 34594 del 23/09/1993, ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA;
 - iscrizione del 29/07/2004 – Registro Particolare 3563 Registro Generale 20998, Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 1555/34 del 27/07/2004, IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602;
 - iscrizione del 10/04/2008 – Registro Particolare 1839 Registro Generale 11037, Pubblico ufficiale EQUITALIA E.T.R. S.P.A. Repertorio 1586/34 del 09/04/2008, IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602;



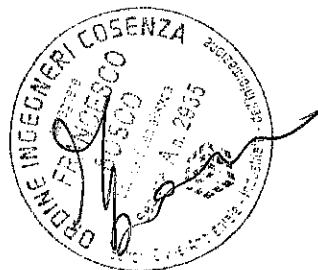
C.T.U. Ing. Bosco Francesco

- trascrizione del 16/02/2009 – Registro Particolare 2707 Registro Generale 3842, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1250 del 05/12/2008, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
 - iscrizione del 03/11/2010 – Registro Particolare 6532 Registro Generale 34797 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 19848/4726 del 13/11/1990 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI ANTICIPAZIONI FONDIARIE.
2. appartamento posto al piano primo scala D, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 282, zona cens. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 724,33;
- trascrizione del 08/10/1993 – Registro Particolare 20357 Registro Generale 23651, Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 34594 del 23/09/1993, ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA;
 - trascrizione del 23/10/2008 – Registro Particolare 33270 Registro Generale 42837, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 519/2005 del 21/04/2005, ATTO PER CAUSA DI MORTE- CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE;
 - trascrizione del 16/02/2009 – Registro Particolare 2707 Registro Generale 3842, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1250 del 05/12/2008, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
 - iscrizione del 03/11/2010 – Registro Particolare 6532 Registro Generale 34797 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 19848/4726 del 13/11/1990 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI ANTICIPAZIONI FONDIARIE;



C.T.U. Ing. Bosco Francesco

- trascrizione del 05/11/2010 – Registro Particolare 24580 Registro Generale 35383, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1530/2010 del 27/07/2010, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
3. deposito posto al piano primo sottostrada, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 209, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 54 mq, rendita Euro 167,33;
- trascrizione del 09/02/1994 – Registro Particolare 3500 Registro Generale 3884, Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 36693 del 12/01/1994, ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA;
 - trascrizione del 20/12/2006 – Registro Particolare 30991 Registro Generale 47157, Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 70239/24111 del 15/12/2006, ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
 - trascrizione del 31/07/2007 – Registro Particolare 18563 Registro Generale 29323, Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 71767/25313 del 30/07/2007, ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
 - trascrizione del 23/10/2008 – Registro Particolare 33270 Registro Generale 42837, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 519/2005 del 21/04/2005, ATTO PER CAUSA DI MORTE- CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE;
 - trascrizione del 16/02/2009 – Registro Particolare 2707 Registro Generale 3842, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1250 del 05/12/2008, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;



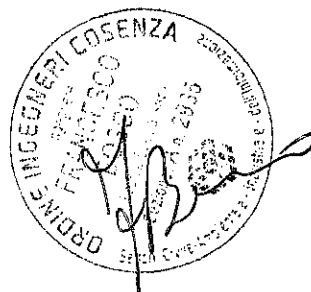
C.T.U. Ing. Bosco Francesco

- iscrizione del 03/11/2010 – Registro Particolare 6532 Registro Generale 34797
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 19848/4726 del 13/11/1990
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI ANTICIPAZIONI FONDIARIE.
4. deposito posto al piano primo sottostrada, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 212, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 315 mq, rendita Euro 976,10;
- trascrizione del 09/02/1994 – Registro Particolare 3500 Registro Generale 3884,
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 36693 del 12/01/1994, ATTO
TRA VIVI COMPRAVENDITA;
 - trascrizione del 20/12/2006 – Registro Particolare 30991 Registro Generale 47157,
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 70239/24111 del 15/12/2006,
ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
 - trascrizione del 31/07/2007 – Registro Particolare 18563 Registro Generale 29323,
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 71767/25313 del 30/07/2007,
ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
 - trascrizione del 23/10/2008 – Registro Particolare 33270 Registro Generale 42837,
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 519/2005 del 21/04/2005,
ATTO PER CAUSA DI MORTE- CERTIFICATO DI DENUNCIA
SUCCESSIONE;
 - trascrizione del 16/02/2009 – Registro Particolare 2707 Registro Generale 3842,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1250 del 05/12/2008, ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;



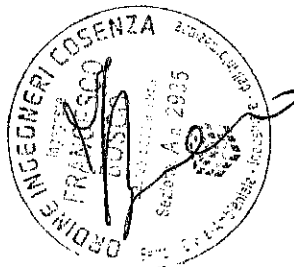
C.T.U. Ing. Bosco Francesco

- iscrizione del 03/11/2010 – Registro Particolare 6532 Registro Generale 34797
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 19848/4726 del 13/11/1990
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI ANTICIPAZIONI FONDIARIE.
5. magazzino posto al piano terra, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U.
alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 277, zona cens. 2, categoria C/1, classe
4, consistenza 59 mq, rendita Euro 2.227,43;
- trascrizione del 09/02/1994 – Registro Particolare 3500 Registro Generale 3884,
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 36693 del 12/01/1994, ATTO
TRA VIVI COMPRAVENDITA;
 - trascrizione del 20/12/2006 – Registro Particolare 30991 Registro Generale 47157,
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 70239/24111 del 15/12/2006,
ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
 - trascrizione del 31/07/2007 – Registro Particolare 18563 Registro Generale 29323,
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 71767/25313 del 30/07/2007,
ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
 - trascrizione del 16/02/2009 – Registro Particolare 2707 Registro Generale 3842,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1250 del 05/12/2008, ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
 - iscrizione del 03/11/2010 – Registro Particolare 6532 Registro Generale 34797
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 19848/4726 del 13/11/1990
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI ANTICIPAZIONI FONDIARIE.



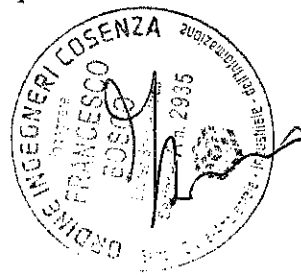
C.T.U. Ing. Bosco Francesco

6. deposito posto al piano primo sottostrada, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 211, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 25 mq, rendita Euro 77,47;
- trascrizione del 09/02/1994 – Registro Particolare 3500 Registro Generale 3884, Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 36693 del 12/01/1994, ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA;
 - trascrizione del 05/11/1998 – Registro Particolare 17607 Registro Generale 22543, Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 49342 del 29/10/1998, ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA;
 - iscrizione del 01/12/2006 – Registro Particolare 9565 Registro Generale 43963, Pubblico ufficiale E.T.R. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 15913/34 del 22/11/2006, IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602;
 - trascrizione del 16/02/2009 – Registro Particolare 2707 Registro Generale 3842, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1250 del 05/12/2008, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
 - iscrizione del 03/11/2010 – Registro Particolare 6532 Registro Generale 34797 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 19848/4726 del 13/11/1990 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI ANTICIPAZIONI FONDIARIE.
7. deposito posto al piano primo sottostrada, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 234, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 55 mq, rendita Euro 170,43;



C.T.U. Ing. Bosco Francesco

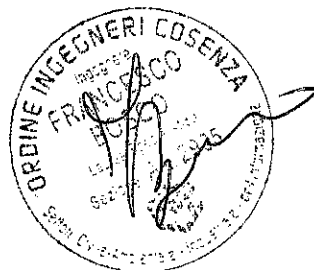
- trascrizione del 09/02/1994 – Registro Particolare 3500 Registro Generale 3884, Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 36693 del 12/01/1994, ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA;
 - trascrizione del 05/11/1998 – Registro Particolare 17607 Registro Generale 22543, Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 49342 del 29/10/1998, ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA;
 - trascrizione del 16/02/2009 – Registro Particolare 2707 Registro Generale 3842, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1250 del 05/12/2008, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
 - iscrizione del 03/11/2010 – Registro Particolare 6532 Registro Generale 34797 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 19848/4726 del 13/11/1990 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI ANTICIPAZIONI FONDIARIE.
8. appartamento posto al piano secondo scala D, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 126, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita Euro 680,43;
- trascrizione del 09/02/1994 – Registro Particolare 3500 Registro Generale 3884, Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 36693 del 12/01/1994, ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA;
 - trascrizione del 16/02/2009 – Registro Particolare 2707 Registro Generale 3842, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1250 del 05/12/2008, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
 - iscrizione del 03/11/2010 – Registro Particolare 6532 Registro Generale 34797 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 19848/4726 del 13/11/1990



C.T.U. Ing. Bosco Francesco

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI ANTICIPAZIONI FONDIARIE.

- trascrizione del 05/11/2010 – Registro Particolare 24580 Registro Generale 35383, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1530/2010 del 27/07/2010, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
9. deposito posto al piano settimo scala D, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 145, zona cens. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita Euro 42,14;
- trascrizione del 09/02/1994 – Registro Particolare 3500 Registro Generale 3884, Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 36693 del 12/01/1994, ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA;
 - trascrizione del 16/02/2009 – Registro Particolare 2707 Registro Generale 3842, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1250 del 05/12/2008, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
 - iscrizione del 03/11/2010 – Registro Particolare 6532 Registro Generale 34797 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 19848/4726 del 13/11/1990 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI ANTICIPAZIONI FONDIARIE.
10. appartamento posto al piano sesto scala C, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 100, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 440,28;

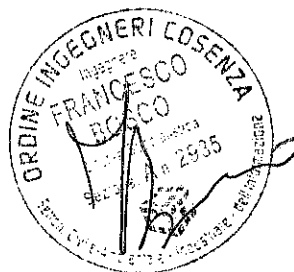


C.T.U. Ing. Bosco Francesco

- trascrizione del 16/12/1993 – Registro Particolare 25833 Registro Generale 30056, Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 35861 del 02/12/1993, ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA;
- iscrizione del 16/01/2009 – Registro Particolare 109 Registro Generale 1203, Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. Repertorio 103204/97 del 11/11/2008, IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR. 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01;
- trascrizione del 16/02/2009 – Registro Particolare 2707 Registro Generale 3842, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1250 del 05/12/2008, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- iscrizione del 03/11/2010 – Registro Particolare 6532 Registro Generale 34797 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 19848/4726 del 13/11/1990 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI ANTICIPAZIONI FONDIARIE.

11. garage posto al piano primo sottostrada, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E. U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 201, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita Euro 65,07;

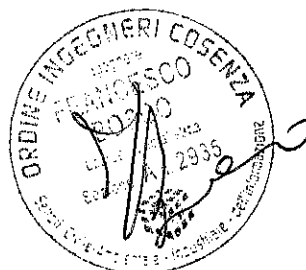
- trascrizione del 16/12/1993 – Registro Particolare 25833 Registro Generale 30056, Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 35861 del 02/12/1993, ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA;
- trascrizione del 16/02/2009 – Registro Particolare 2707 Registro Generale 3842, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1250 del 05/12/2008, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;



- iscrizione del 03/11/2010 – Registro Particolare 6532 Registro Generale 34797
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 19848/4726 del 13/11/1990
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI ANTICIPAZIONI FONDIARIE.

12. appartamento posto al piano primo scala D, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 124, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita Euro 480,30;

- trascrizione del 29/09/1993 – Registro Particolare 19602 Registro Generale 22784,
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 34484 del 13/09/1993, ATTO
TRA VIVI COMPRAVENDITA;
- iscrizione del 04/10/2001 – Registro Particolare 2563 Registro Generale 21382,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 1820/1999 del
25/11/1999, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1614 del 19/05/2005
(CANCELLAZIONE TOTALE);
- iscrizione del 04/10/2001 – Registro Particolare 2564 Registro Generale 21383,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 395/2000 del 26/04/2000,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Documenti
successivi correlati: 1. Annotazione n. 891 dell' 11/03/2005 (CANCELLAZIONE
TOTALE);
- trascrizione del 29/03/2002 – Registro Particolare 5438 Registro Generale 6851,
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 125/2002
del 16/03/2002, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI



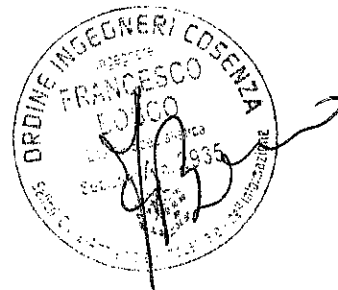
C.T.U. Ing. Bosco Francesco

PIGNORAMENTO IMMOBILI. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3276 del 07/12/2004 (CANCELLAZIONE);

- trascrizione del 29/03/2002 – Registro Particolare 5439 Registro Generale 6852, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 126/2002 del 16/03/2002, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 691 del 25/02/2005 (CANCELLAZIONE);
- trascrizione del 02/05/2006 – Registro Particolare 9651 Registro Generale 14385, Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 24426 del 10/04/2006, ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA;
- trascrizione del 16/02/2009 – Registro Particolare 2707 Registro Generale 3842, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1250 del 05/12/2008, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- iscrizione del 03/11/2010 – Registro Particolare 6532 Registro Generale 34797 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 19848/4726 del 13/11/1990 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI ANTICIPAZIONI FONDIARIE.

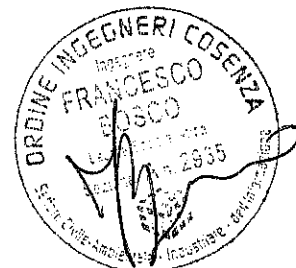
13. appartamento posto al piano primo scala C, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 85, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 440,28;

- trascrizione del 29/09/1993 – Registro Particolare 19602 Registro Generale 22784, Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 34484 del 13/09/1993, ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA;



C.T.U. Ing. Bosco Francesco

- iscrizione del 04/10/2001 – Registro Particolare 2563 Registro Generale 21382, Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 1820/1999 del 25/11/1999, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1614 del 19/05/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE);
- iscrizione del 04/10/2001 – Registro Particolare 2564 Registro Generale 21383, Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 395/2000 del 26/04/2000, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 891 dell' 11/03/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE);
- trascrizione del 29/03/2002 – Registro Particolare 5438 Registro Generale 6851, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 125/2002 del 16/03/2002, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3276 del 07/12/2004 (CANCELLAZIONE);
- trascrizione del 29/03/2002 – Registro Particolare 5439 Registro Generale 6852, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 126/2002 del 16/03/2002, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 691 del 25/02/2005 (CANCELLAZIONE);
- trascrizione del 02/05/2006 – Registro Particolare 9651 Registro Generale 14385, Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 24426 del 10/04/2006, ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA;

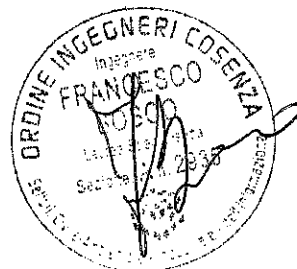


C.T.U. Ing. Bosco Francesco

- trascrizione del 16/02/2009 – Registro Particolare 2707 Registro Generale 3842, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1250 del 05/12/2008, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- iscrizione del 03/11/2010 – Registro Particolare 6532 Registro Generale 34797 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 19848/4726 del 13/11/1990 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI ANTICIPAZIONI FONDIARIE.

14. appartamento posto al piano sesto scala A, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 32, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 360,23;

- trascrizione del 02/02/1994 – Registro Particolare 2850 Registro Generale 3139, Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 36681 del 11/01/1994, ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA;
- trascrizione del 20/05/2006 – Registro Particolare 9651 Registro Generale 14385, Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 14373 del 11/02/2003, ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA;
- trascrizione del 16/02/2009 – Registro Particolare 2707 Registro Generale 3842, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1250 del 05/12/2008, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- iscrizione del 03/11/2010 – Registro Particolare 6532 Registro Generale 34797 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 19848/4726 del 13/11/1990 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI ANTICIPAZIONI FONDIARIE.



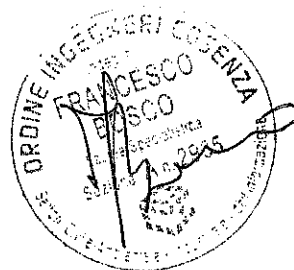
C.T.U. Ing. Bosco Francesco

15. deposito posto al piano primo sottostrada, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 239, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 24 mq, rendita Euro 74,37;

- trascrizione del 02/02/1994 – Registro Particolare 2850 Registro Generale 3139, Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 36681 del 11/01/1994, ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA;
- trascrizione del 20/02/2003 – Registro Particolare 3815 Registro Generale 4822, Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 14373 del 11/02/2003, ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA;
- trascrizione del 16/02/2009 – Registro Particolare 2707 Registro Generale 3842, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1250 del 05/12/2008, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- iscrizione del 03/11/2010 – Registro Particolare 6532 Registro Generale 34797 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 19848/4726 del 13/11/1990 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI ANTICIPAZIONI FONDIARIE.

16. appartamento posto al piano terzo, int.8, scala C, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 91, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 440,28;

- trascrizione del 17/09/1993 – Registro Particolare 18617 Registro Generale 21679, Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 34429 del 06/09/1993, ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA;



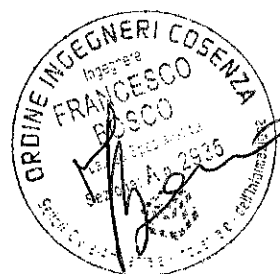
C.T.U. Ing. Bosco Francesco

- trascrizione del 16/02/2009 – Registro Particolare 2707 Registro Generale 3842, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1250 del 05/12/2008, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- iscrizione del 03/11/2010 – Registro Particolare 6532 Registro Generale 34797 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 19848/4726 del 13/11/1990 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI ANTICIPAZIONI FONDIARIE.

17. deposito posto al piano settimo scala C, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 105, zona cens. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, rendita Euro 36,88;

- trascrizione del 17/09/1993 – Registro Particolare 18617 Registro Generale 21679, Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 34429 del 06/09/1993, ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA;
- trascrizione del 16/02/2009 – Registro Particolare 2707 Registro Generale 3842, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1250 del 05/12/2008, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- iscrizione del 03/11/2010 – Registro Particolare 6532 Registro Generale 34797 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 19848/4726 del 13/11/1990 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI ANTICIPAZIONI FONDIARIE.

18. magazzino posto al piano terra, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 7, zona cens. 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 65 mq, rendita Euro 1.812,76;



- trascrizione del 27/07/1993 – Registro Particolare 14874 Registro Generale 17453, Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 33845 del 13/07/1993, ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA;
- trascrizione del 16/02/2009 – Registro Particolare 2707 Registro Generale 3842, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1250 del 05/12/2008, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE;
- iscrizione del 03/11/2010 – Registro Particolare 6532 Registro Generale 34797 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 19848/4726 del 13/11/1990 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI ANTICIPAZIONI FONDIARIE.

4.3. Quesito n° 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'art. 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”.

In data 04 Agosto 2011, gli uffici del Catasto della Provincia di Cosenza rilasciavano tutte le planimetrie degli immobili pignorati utili all'identificazione dei beni (allegato n° 2).

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



referimento all'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 vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città".

I beni pignorati fanno parte di un complesso denominato "Ely", localizzato in Rende alla Via Verdi, 82. esso è costituito da un fabbricato avente sei scale scale, sei piani più un piano magazzini uso commerciale a piano terra ed un piano sottostrada uso deposito e/o garages; all'interno di esso si trova un atrio che dà accesso a tutte le scale, tutto intorno è circondato da parcheggi a servizio del complesso. L'impianto di riscaldamento presente è quello autonomo. Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali del bene, lo stabile è una struttura intelaiata, formata da uno scheletro in cemento armato con strutture verticali e solai. Il fabbricato è stato realizzato su un terreno di circa 16370 mq, così confinante:

- a nord con proprietà
- ad est ed a sud con alveo del torrente Surdo;
- ad ovest con Via Verdi.

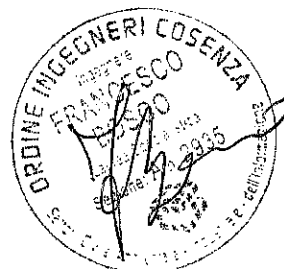
L'accesso allo stabile avviene dalla strada SS19 bis con una ottima esposizione dato che si trova fronte strada. Sono presenti sia le opere di urbanizzazione primaria che secondaria; per quanto concerne le opere di urbanizzazione secondaria si precisa che a meno di un chilometro esistono scuole, chiese, farmacie, municipio, comando dei Vigili Urbani, stazioni di servizio, centri commerciali e a circa tre chilometri si trova l'Università della Calabria. Come infrastrutture viarie, a circa due chilometri si trova l'accesso autostradale Cosenza Nord e l'imbocco per la strada SS 107 Silana-Crotonese ed a un chilometro circa si trova la stazione ferroviaria di Castiglione Cosentino.

Descrizione dettagliata degli immobili pignorati:



C.T.U. Ing. Bosco Francesco

- a) magazzino posto al piano primo sottostrada, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 276, posizionato al piano primo sottostrada, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, superficie calpestabile 28 mq, pareti intonacate, munito di saracinesca e con pavimentazione in gres, con impianto elettrico, avente accesso su strada privata interna al complesso "Ely";
- b) appartamento posto al piano primo scala D, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 282, zona cens. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, 155 mq calpestabili, appartamento di ottima qualità, con porte tamburate in legno, pavimentazione in gres porcellanato zona giorno e parquet zona notte, infissi esterni in legno con tapparelle, comprensivo di tutti gli impianti;
- c) deposito posto al piano primo sottostrada, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 209, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 54 mq calpestabili, allo stato semirustico, pavimentazione in cemento, con apertura munita di saracinesca in alluminio e completo di impianto elettrico;
- d) deposito posto al piano primo sottostrada, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 212, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 315 mq calpestabili, pareti intonacate, pavimentato in parte in monocottura ed in parte in parquet con apertura munita di saracinesca in alluminio e completo di impianto elettrico;
- e) magazzino posto al piano terra, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 277, zona cens. 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 59 mq calpestabili, in buone condizioni con saracinesca e vetrina in alluminio, pavimentazione in gres, pareti intonacate comprensivo di impianto elettrico;

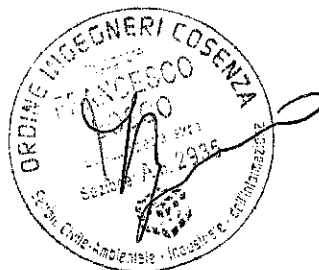


C.T.U. Ing. Bosco Francesco

- f) deposito posto al piano primo sottostrada, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 211, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 25 mq calpestabili, locale di deposito in buone condizioni, con pareti intonacate, pavimentato con monocottura e saracinesca in alluminio, completo di impianto elettrico;
- g) deposito posto al piano primo sottostrada, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 234, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 55 mq calpestabili, locale di deposito in buone condizioni, con pareti intonacate, pavimentato con monocottura e saracinesca in alluminio, completo di impianto elettrico;
- h) appartamento posto al piano secondo scala D, interno 6, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 126, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, 225 mq calpestabili, appartamento di ottima qualità con porte tamburate in legno, pavimentazione in gres porcellanato zona giorno e parquet in zona notte, infissi esterni in legno con tapparelle, comprensivo di tutti gli impianti;
- i) deposito posto al piano settimo scala D, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 145, zona cens. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq calpestabili, locale sottotetto pavimentato con monocottura;
- j) appartamento posto al piano sesto scala C, interno 17, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 100, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, 93 mq calpestabili, appartamento di buona qualità, con porte tamburate in legno, pavimentazione in gres porcellanato, infissi esterni in legno con tapparelle, comprensivo di tutti gli impianti;



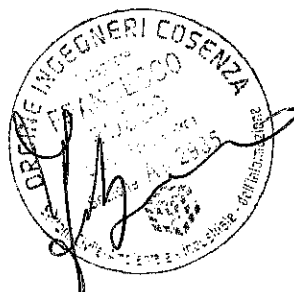
- k) garage posto al piano primo sottostrada, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E. U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 201, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq calpestabili, locale deposito munito di saracinesca in alluminio e pavimentazione in cemento, allo stato semirustico, con impianto elettrico;
- l) appartamento posto al piano primo scala D, interno 4, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 124, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, 200 mq calpestabili, appartamento di buona qualità, con porte tamburate in legno, pavimentazione mista in parquet e gres, infissi esterni in legno con tapparelle, comprensivo di tutti gli impianti;
- m) appartamento posto al piano primo scala C, interno 2, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 85, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, 183 mq calpestabili, appartamento di buona qualità, con porte tamburate in legno, pavimentazione mista in parquet e gres, infissi esterni in legno con tapparelle comprensivo di tutti gli impianti;
- n) appartamento posto al piano sesto scala A, interno 19, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 32, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, 94 mq calpestabili, appartamento di ottima qualità con porte tamburate in legno, pavimentazione in parquet zona giorno e zona notte, infissi esterni in legno con tapparelle, comprensivo di tutti gli impianti;
- o) deposito posto al piano primo sottostrada, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 239, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 24 mq calpestabili; il locale è un deposito pavimentato con monocottura, munito di saracinesca, con impianto elettrico;



- p) appartamento posto al piano terzo, int.8, scala C, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 91, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, 89 mq calpestabili, appartamento di buona qualità con porte tamburate in legno, pavimentazione in gres porcellanato, infissi esterni in legno con tapparelle, comprensivo di tutti gli impianti;
- q) deposito posto al piano settimo scala C, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 105, zona cens. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq calpestabili; il locale è un deposito sottotetto, con pavimentazione in gres;
- r) magazzino posto al piano terra, sito in **Rende**, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 7, zona cens. 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 65 mq calpestabili, magazzino in buone condizioni con cinque saracinesche con vetrine in alluminio, pavimentazione in gres, è presente inoltre un bagno con annesso antibagno, comprensivo di impianto elettrico.

4.5. *Quesito n° 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”.



Tutti gli immobili, oggetto del pignoramento, sono conformi con la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, cioè non risultano difformità.

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”

Non è stato necessario eseguire alcuna variazione di aggiornamento catastale, in quanto gli immobili pignorati risultavano perfettamente accatasti, come risultava dalle planimetrie catastali acquisite.

4.7. Quesito n° 7

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”.

L'area, sulla quale insiste l'immobile oggetto di pignoramento, è destinata, dal P.R.G. vigente approvato e successive varianti, alla realizzazione di edilizia residenziale – commerciale, con relative fasce di rispetto stradali, fluviali e di proprietà.

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 costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-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”.

Tutti gli immobili, oggetto del pignoramento, sono conformi alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esiste la dichiarazione di agibilità (allegato n° 3).



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”.

I beni oggetto di pignoramento si possono vendere in più lotti, in quanto ognuno è indipendente dall'altro. Si ricorda comunque che, i due appartamenti identificati in catasto col foglio 39, p.lla 165, sub 124 e sub 85 sono comunque, abusivamente, collegati da un'unica apertura interna.

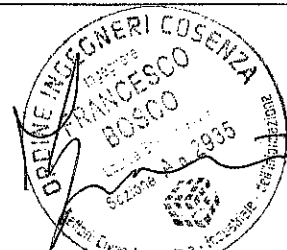
Segue la formazione dei singoli lotti:

Lotto	Dati catastali
1	partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 276, piano primo sottostrada, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 28 mq, rendita Euro 86,76
Lotto	Dati catastali
2	partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 282, zona cens. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 142 mq, rendita Euro 724,33;
Lotto	Dati catastali
3	partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 209, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 54 mq, rendita Euro 167,33;
Lotto	Dati catastali
4	partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 212, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 315 mq, rendita Euro 976,10
Lotto	Dati catastali
5	partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 277, zona cens. 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 59 mq, rendita Euro 2.227,43
Lotto	Dati catastali
6	partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 211, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 25 mq, rendita Euro 77,47



C.T.U. Ing. Bosco Francesco

Lotto	Dati catastali
7	partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 234, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 55 mq, rendita Euro 170,43
Lotto	Dati catastali
8	partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 126, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 225 mq, rendita Euro 680,43
Lotto	Dati catastali
9	partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 145, zona cens. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita Euro 42,14
Lotto	Dati catastali
10	partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 100, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 93 mq, rendita Euro 440,28
Lotto	Dati catastali
11	partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 201, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita Euro 65,07
Lotto	Dati catastali
12	partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 124, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 200 mq, rendita Euro 480,30
Lotto	Dati catastali
13	partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 85, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 183 mq, rendita Euro 440,28
Lotto	Dati catastali
14	partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 32, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 94 mq, rendita Euro 360,23
Lotto	Dati catastali
15	partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 239, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 24 mq, rendita Euro 74,37



Lotto	Dati catastali
16	alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 91, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 89 mq, rendita Euro 440,28
Lotto	Dati catastali
17	partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 105, zona cens. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, rendita Euro 36,88
Lotto	Dati catastali
18	partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 7, zona cens. 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 65 mq, rendita Euro 1.812,76

4.10. Quesito n° 10

“dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali congruagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dall'art. 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”.

Il valore del lotto, correlato alla natura del valore della quota pignorata, relativamente al lotto 1, è sinteticamente riportato nella **tabella 4.10.1.** :

Lotto	Valore stimato P	Valore stimato in funzione del valore della quota pignorata
1	22.383,90 €	22.383,90 € In cifra tonda: 22.500,00 €

Tabella 4.10.1



quello relativamente al lotto 2, è sinteticamente riportato nella **tabella 4.10.2.** :

Lotto	Valore stimato P	Valore stimato in funzione del valore della quota pignorata
2	260.073,00 €	260.073,00 € In cifra tonda: 260.500,00 €

Tabella 4.10.2

quello relativamente al lotto 3, è sinteticamente riportato nella **tabella 4.10.3.** :

Lotto	Valore stimato P	Valore stimato in funzione del valore della quota pignorata
3	38.624,85 €	38.624,85 € In cifra tonda: 39.000,00 €

Tabella 4.10.3

quello relativamente al lotto 4, è sinteticamente riportato nella **tabella 4.10.4.** :

Lotto	Valore stimato P	Valore stimato in funzione del valore della quota pignorata
4	251.818,87 €	251.818,87 € In cifra tonda: 252.000,00 €

Tabella 4.10.4

quello relativamente al lotto 5, è sinteticamente riportato nella **tabella 4.10.5.** :

Lotto	Valore stimato P	Valore stimato in funzione del valore della quota pignorata
5	110.979,00 €	110.979,00 € In cifra tonda: 111.000,00 €

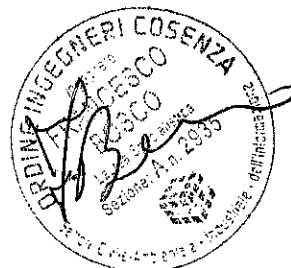
Tabella 4.10.5

quello relativamente al lotto 6, è sinteticamente riportato nella **tabella 4.10.6.** :

Lotto	Valore stimato P	Valore stimato in funzione del valore della quota pignorata
6	19.985,62 €	19.985,62 € In cifra tonda: 20.000,00 €

Tabella 4.10.6

quello relativamente al lotto 7, è sinteticamente riportato nella **tabella 4.10.7.** :



C.T.U. Ing. Bosco Francesco

Lotto	Valore stimato P	Valore stimato in funzione del valore della quota pignorata
7	43.968,37 €	43.968,37 € In cifra tonda: 44.000,00 €

Tabella 4.10.7

quello relativamente al lotto 8, è sinteticamente riportato nella tabella 4.10.8. :

Lotto	Valore stimato P	Valore stimato in funzione del valore della quota pignorata
8	412.087,50 €	412.087,50 € In cifra tonda: 412.500,00 €

Tabella 4.10.8

quello relativamente al lotto 9, è sinteticamente riportato nella tabella 4.10.9. :

Lotto	Valore stimato P	Valore stimato in funzione del valore della quota pignorata
9	12.790,80 €	12.790,80 € In cifra tonda: 13.000,00 €

Tabella 4.10.9

quello relativamente al lotto 10, è sinteticamente riportato nella tabella 4.10.10. :

Lotto	Valore stimato P	Valore stimato in funzione del valore della quota pignorata
10	161.813,02 €	161.813,02 € In cifra tonda: 162.000,00 €

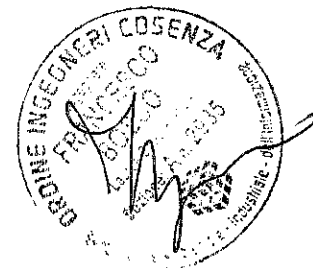
Tabella 4.10.10

quello relativamente al lotto 11, è sinteticamente riportato nella tabella 4.10.11. :

Lotto	Valore stimato P	Valore stimato in funzione del valore della quota pignorata
11	15.020,77 €	15.020,77 € In cifra tonda: 15.500,00 €

Tabella 4.10.11

quello relativamente al lotto 12, è sinteticamente riportato nella tabella 4.10.12. :



C.T.U. Ing. Bosco Francesco

Lotto	Valore stimato P	Valore stimato in funzione del valore della quota pignorata
12	311.355,00 €	311.355,00 € In cifra tonda: 311.500,00 €

Tabella 4.10.12

quello relativamente al lotto 13, è sinteticamente riportato nella tabella 4.10.13. :

Lotto	Valore stimato P	Valore stimato in funzione del valore della quota pignorata
13	284.889,82 €	284.889,82 € In cifra tonda: 285.000,00 €

Tabella 4.10.13

quello relativamente al lotto 14, è sinteticamente riportato nella tabella 4.10.14. :

Lotto	Valore stimato P	Valore stimato in funzione del valore della quota pignorata
14	172.161,00 €	172.161,00 € In cifra tonda: 172.500,00 €

Tabella 4.10.14

quello relativamente al lotto 15, è sinteticamente riportato nella tabella 4.10.15. :

Lotto	Valore stimato P	Valore stimato in funzione del valore della quota pignorata
15	20.196,00 €	20.196,00 € In cifra tonda: 20.500,00 €

Tabella 4.10.15

quello relativamente al lotto 16, è sinteticamente riportato nella tabella 4.10.16. :

Lotto	Valore stimato P	Valore stimato in funzione del valore della quota pignorata
16	146.703,15 €	146.703,15 € In cifra tonda: 147.000,00 €

Tabella 4.10.16

quello relativamente al lotto 17, è sinteticamente riportato nella tabella 4.10.17. :



Lotto	Valore stimato P	Valore stimato in funzione del valore della quota pignorata
17	10.602,90 €	10.602,90 € In cifra tonda: 11.000,00 €

Tabella 4.10.17

quello relativamente al lotto 18, è sinteticamente riportato nella tabella 4.10.18. :

Lotto	Valore stimato P	Valore stimato in funzione del valore della quota pignorata
18	122.265,00 €	122.265,00 € In cifra tonda: 122.500,00 €

Tabella 4.10.18

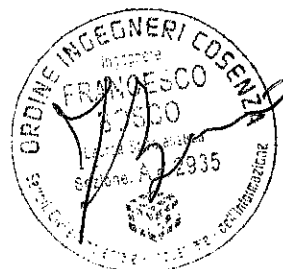
4.11. Quesito n° 11

“accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante 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”.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono liberi, meno che quello identificato col foglio 39, p.lla 165 sub 282, occupato dalla sig.ra _____, quello col foglio 39, p.lla 165 sub 126, occupato dal sig. _____ quello col foglio 39, p.lla 165 sub 32, occupato dal sig. _____

quello col foglio 39, p.lla 165 sub 91, occupato dalla sig.ra _____ quelli intestati alla sig.na _____ (foglio 39, p.lla 165, sub 124 e 85) che risultano affittati ad una scuola di danza, come confermato dal sig. _____ genitore della signorina _____ Il

sottoscritto, ha fatto richiesta di ispezione di eventuali contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate in data 21 Maggio 2012 (allegato n° 7), ma a tutt'oggi non si è avuta alcuna risposta da parte dell'ente. Per quanto concerne i titoli legittimanti o la detenzione dei beni, si precisa che, come si



evince sia dalla dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico – ipotecaria e catastale ventennale agli atti, sia dalle visure ipocatastali allegate, i beni stessi hanno tutti data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

4.12. *Quesito n° 12*

“ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dell’ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”.

Per gli immobili oggetto di pignoramento, non risultano occupazioni da parte da coniugi separati.

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”.

Su tutti gli immobili, oggetto del pignoramento, non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici (allegato n° 3); esistono invece oneri di natura condominiale a carico del Sig.

per complessivi euro 6.988,01 oltre gli interessi ed alle spese successive in forza dei decreti ingiuntivi n. 140/10, n. 1259/09 e n. 1216/09 che risulteranno non opponibili all’acquirente.

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)".

Per determinare il **valore di base degli immobili pignorati V_b** il sottoscritto ha utilizzato il cosiddetto "**criterio sintetico comparativo**".

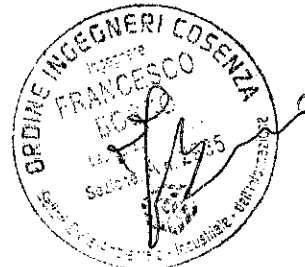
Nei sottoparagrafi successivi, viene brevemente descritto il metodo di stima adottato per determinare il più probabile valore di mercato **P** degli immobili oggetto di pignoramento.

4.14.1. Il metodo di stima adottato.

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa *metodologia estimativa*, che possiamo definire come un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio: *il valore di stima*.

Il *valore di stima* è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il **più probabile valore di mercato del bene**. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal **prezzo di mercato**, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

La determinazione del **più probabile valore di mercato** è quindi il fine ultimo di una *perizia estimativa* ed è la sintesi del giudizio del perito che *non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile*.



L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato sul mercato per lo stesso bene. Pertanto la corretta valutazione di un bene deve essere logica e razionale, e basata su riferimenti concreti, deve considerare il bene da stimare nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, deve avere nel contempo anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "**criterio sintetico comparativo**".

Il procedimento di stima, comunemente noto come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/m², €/vano, €/m³), la formazione di una scala dei prezzi ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie.

Il valore medio unitario espresso in € per m² di superficie commerciale, è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto, attraverso indagini presso agenzie immobiliari ed avallata anche dalla consultazione dei borsini immobiliari (fonte OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, www.agenziaterritorio.it, dati relativi al secondo semestre 2011).

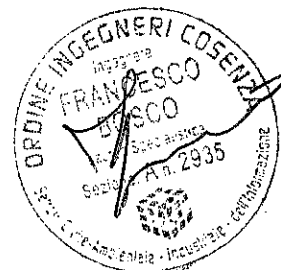
4.14.2. La superficie commerciale.

La consistenza di un immobile, viene determinata attraverso la cosiddetta superficie commerciale S_c espressa in metri quadrati.

La **superficie commerciale S_c** viene determinata moltiplicando le superfici reali, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni coefficienti correttivi.

4.14.3. Il valore medio di zona.

Il **valore medio unitario U** è stato ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato l'immobile tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio.



Si è tenuto in considerazione infine delle *differenze qualitative dell'immobile* in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

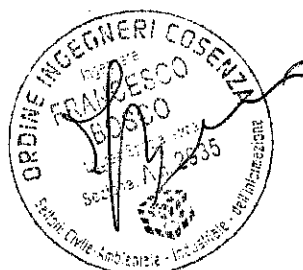
4.14.4. Le stime degli immobili oggetto di pignoramento siti in Rende, in Via Verdi, 82.

Le indagini condotte hanno permesso di determinare che nella zona interessata ci sono state compravendite di appartamenti e/o garage simili, in più sottoscritto ha proceduto ad eseguire ricerche presso agenzie immobiliari e consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2011 - Semestre 2 (ultima fonte reperita) – reperiti sul sito <http://www.agenziadelterritorio.it/>

Per il Comune di Rende, i valori di riferimento oscillano, per fascia/zona Semicentrale/SEMICENTRALE - VIA VERDI, MARCONI, GARIBALDI,, Codice di zona: C1, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, destinazione: *Residenziale*, tra un minimo di 1.400,00 €/mq ed un massimo di 1.850,00 €/mq per le abitazioni civili e tra un minimo di 660,00 €/mq ed un massimo di 870,00 €/mq per la tipologia Box, mentre per la destinazione *Commerciale* tra un minimo di 630,00 €/mq ed un massimo di 850,00 €/mq per i magazzini e tra un minimo di 1.400,00 €/mq ed un massimo di 2.000,00 €/mq per i negozi.

In funzione delle ulteriori indagini eseguite, il sottoscritto ha stabilito che il Valore risulta estremamente variabile in funzione dell'ubicazione e della natura dell'immobile stesso, ne consegue che, per quanto riguarda la superficie degli appartamenti il **valore medio unitario U** è stato ragionevolmente valutato in €/mq 1.850,00, i locali di sgombero del settimo piano sono stati valutati in €/mq 850,00, i magazzini in €/mq 850,00 ed i negozi in €/mq 2.000,00.

Moltiplicando questi valori per la superficie commerciale Sc dell'immobile i-esimo, si ottiene il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**, cioè il valore medio della città o quartiere considerato per immobili simili; esso, però, non è il più probabile valore di mercato dell'immobile P in oggetto.



Per determinare tale valore è strettamente necessario considerare le caratteristiche proprie dell'immobile esaminato. Pertanto il **valore medio unitario U** sarà moltiplicato per tre macrocoefficienti di seguito indicati con Δ , Ω , e δ , il cui significato viene sinteticamente descritto di seguito:

1. δ è un coefficiente che tiene conto della caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è situato l'immobile;
2. Δ è un coefficiente che tiene conto della caratteristiche proprie dell'edificio in cui è ubicato l'immobile e precisamente delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione;
3. Ω è un coefficiente che tiene conto della caratteristiche specifiche ed in particolare gli aspetti funzionali, le varianti estetiche, le varianti posizionali, le varianti dimensionali, le varianti di conservazione.

Il valore dei coefficienti, viene sinteticamente riportato nella tabelle seguenti, lotto per lotto:

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n° 1</i>		
δ	Δ	Ω
1,10	0,90	0,95
Produttoria II		0,9405

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n° 2</i>		
δ	Δ	Ω
1,10	0,90	1,00
Produttoria II		0,9900

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n° 3</i>		
δ	Δ	Ω
1,10	0,90	0,85
Produttoria II		0,8415

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n° 4</i>		
δ	Δ	Ω
1,10	0,90	0,95
Produttoria II		0,9405

C.T.U. Ing. Bosco Francesco

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n° 5</i>		
δ	Δ	Ω
1,10	0,90	0,95
Produttoria II		0,9405

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n° 6</i>		
δ	Δ	Ω
1,10	0,90	0,95
Produttoria II		0,9405

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n° 7</i>		
δ	Δ	Ω
1,10	0,90	0,95
Produttoria II		0,9405

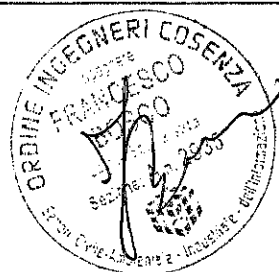
<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n° 8</i>		
δ	Δ	Ω
1,10	0,90	1,00
Produttoria II		0,9900

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n° 9</i>		
δ	Δ	Ω
1,10	0,90	0,95
Produttoria II		0,9405

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n° 10</i>		
δ	Δ	Ω
1,10	0,90	0,95
Produttoria II		0,9405

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n° 11</i>		
δ	Δ	Ω
1,10	0,90	0,85
Produttoria II		0,8415

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n° 12</i>		
δ	Δ	Ω
1,10	0,90	0,85
Produttoria II		0,8415



<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n° 13</i>		
δ	Δ	Ω
1,10	0,90	0,85
Produttoria II		0,8415

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n° 14</i>		
δ	Δ	Ω
1,10	0,90	1,00
Produttoria II		0,990

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n° 15</i>		
δ	Δ	Ω
1,10	0,90	1,00
Produttoria II		0,990

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n° 16</i>		
δ	Δ	Ω
1,10	0,90	0,90
Produttoria II		0,8910

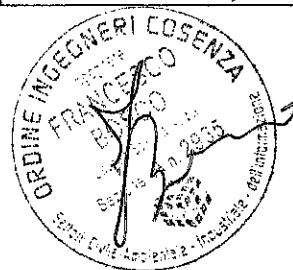
<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n° 17</i>		
δ	Δ	Ω
1,10	0,90	0,90
Produttoria II		0,8910

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n° 18</i>		
δ	Δ	Ω
1,10	0,90	0,95
Produttoria II		0,9405

Il più probabile prezzo di mercato P calcolato per il magazzino posto al piano primo sottostrada, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 276, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 28 mq, rendita Euro 86,76, è determinato nella tabella 4.14.4.1:

<i>Il più probabile prezzo di mercato per il lotto n° 1</i>		
Valore medio unitario	Π	Sup. commerciale
850,00 €/m ²	0,9405	28 m ²
Più probabile valore di mercato		22.383,90 €

Tabella 4.14.4.1



Il più probabile prezzo di mercato P calcolato per l'appartamento posto al piano primo scala D, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 282, zona cens. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 724,33, è determinato nella tabella 4.14.4.2:

<i>Il più probabile prezzo di mercato per il lotto n° 2</i>		
Valore medio unitario	II	Sup. commerciale
1.850,00 €/m ²	0,9900	142 m ²
Più probabile valore di mercato		260.073,00 €

Tabella 4.14.4.2

Il più probabile prezzo di mercato P calcolato per il magazzino posto al piano primo sottostrada, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 209, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 54 mq, rendita Euro 167,33, è determinato nella tabella 4.14.4.3:

<i>Il più probabile prezzo di mercato per il lotto n° 3</i>		
Valore medio unitario	II	Sup. commerciale
850,00 €/m ²	0,8415	54 m ²
Più probabile valore di mercato		38.624,85 €

Tabella 4.14.4.3

Il più probabile prezzo di mercato P calcolato per il deposito posto al piano primo sottostrada, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 212, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 315 mq, rendita Euro 976,10, è determinato nella tabella 4.14.4.4:

<i>Il più probabile prezzo di mercato per il lotto n° 4</i>		
Valore medio unitario	II	Sup. commerciale
850,00 €/m ²	0,9405	315 m ²
Più probabile valore di mercato		251.818,87 €

Tabella 4.14.4.4

Il più probabile prezzo di mercato P calcolato per il magazzino posto al piano terra, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n°



40

165, sub 277, zona cens. 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 59 mq, rendita Euro 2.227,43, è determinato nella tabella 4.14.4.5:

<i>Il più probabile prezzo di mercato per il lotto n° 5</i>		
Valore medio unitario	II	Sup. commerciale
2.000,00 €/m ²	0,9405	59 m ²
Più probabile valore di mercato		110.979,00 €

Tabella 4.14.4.5

Il più probabile prezzo di mercato P calcolato per il deposito posto al piano primo sottostrada, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 211, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 25 mq, rendita Euro 77,47, è determinato nella tabella 4.14.4.6:

<i>Il più probabile prezzo di mercato per il lotto n° 6</i>		
Valore medio unitario	II	Sup. commerciale
850,00 €/m ²	0,9405	25 m ²
Più probabile valore di mercato		19.985,62 €

Tabella 4.14.4.6

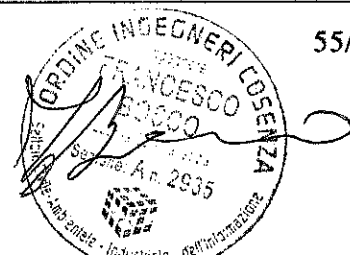
Il più probabile prezzo di mercato P calcolato per il deposito posto al piano primo sottostrada, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 234, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 55 mq, rendita Euro 170,43, è determinato nella tabella 4.14.4.7:

<i>Il più probabile prezzo di mercato per il lotto n° 7</i>		
Valore medio unitario	II	Sup. commerciale
850,00 €/m ²	0,9405	55 m ²
Più probabile valore di mercato		43.968,37 €

Tabella 4.14.4.7

Il più probabile prezzo di mercato P calcolato per l'appartamento posto al piano secondo scala D, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 126, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita Euro 680,43, è determinato nella tabella 4.14.4.8:

<i>Il più probabile prezzo di mercato per il lotto n° 8</i>		
Valore medio unitario	II	Sup. commerciale
1.850,00 €/m ²	0,9900	225 m ²
Più probabile valore di mercato		412.087,50 €



5°

Tabella 4.14.4.8

Il più probabile prezzo di mercato P calcolato per il deposito posto al piano settimo scala D, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 145, zona cens. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita Euro 42,14, è determinato nella tabella 4.14.4.9:

<i>Il più probabile prezzo di mercato per il lotto n° 9</i>		
Valore medio unitario	II	Sup. commerciale
850,00 €/m ²	0,9405	16 m ²
Più probabile valore di mercato		12.790,80 €

Tabella 4.14.4.9

Il più probabile prezzo di mercato P calcolato per l'appartamento posto al piano sesto scala C, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 100, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 440,28, è determinato nella tabella 4.14.4.10:

<i>Il più probabile prezzo di mercato per il lotto n° 10</i>		
Valore medio unitario	II	Sup. commerciale
1.850,00 €/m ²	0,9405	93 m ²
Più probabile valore di mercato		161.813,02 €

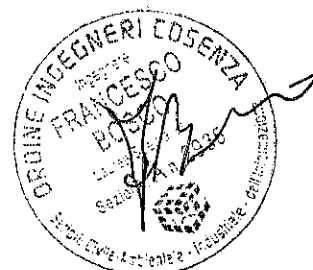
Tabella 4.14.4.10

Il più probabile prezzo di mercato P calcolato per il garage posto al piano primo sottostrada, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E. U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 201, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita Euro 65,07, è determinato nella tabella 4.14.4.11:

<i>Il più probabile prezzo di mercato per il lotto n° 11</i>		
Valore medio unitario	II	Sup. commerciale
850,00 €/m ²	0,8415	21 m ²
Più probabile valore di mercato		15.020,77 €

Tabella 4.14.4.11

Il più probabile prezzo di mercato P calcolato per l'appartamento posto al piano primo scala D, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39,



particella n° 165, sub 124, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita Euro 480,30, è determinato nella tabella 4.14.4.12:

<i>Il più probabile prezzo di mercato per il lotto n° 12</i>		
Valore medio unitario	II	Sup. commerciale
1.850,00 €/m ²	0,8415	200 m ²
Più probabile valore di mercato		311.355,00 €

Tabella 4.14.4.12

Il più probabile prezzo di mercato P calcolato per l'appartamento posto al piano primo scala C, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 85, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 440,28, è determinato nella tabella 4.14.4.13:

<i>Il più probabile prezzo di mercato per il lotto n° 13</i>		
Valore medio unitario	II	Sup. commerciale
1.850,00 €/m ²	0,8415	183 m ²
Più probabile valore di mercato		284.889,82 €

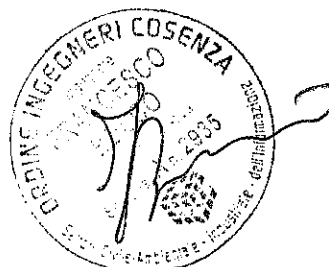
Tabella 4.14.4.13

Il più probabile prezzo di mercato P calcolato per l'appartamento posto al piano sesto scala A, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 32, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 360,23, è determinato nella tabella 4.14.4.14:

<i>Il più probabile prezzo di mercato per il lotto n° 14</i>		
Valore medio unitario	II	Sup. commerciale
1.850,00 €/m ²	0,990	94 m ²
Più probabile valore di mercato		172.161,00 €

Tabella 4.14.4.14

Il più probabile prezzo di mercato P calcolato per il deposito posto al piano primo sottostrada, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 239, zona cens. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 24 mq, rendita Euro 74,37, è determinato nella tabella 4.14.4.15:



<i>Il più probabile prezzo di mercato per il lotto n° 15</i>		
Valore medio unitario	II	Sup. commerciale
850,00 €/m ²	0,9900	24 m ²
Più probabile valore di mercato		20.196,00 €

Tabella 4.14.4.15

Il più probabile prezzo di mercato P calcolato per l'appartamento posto al piano terzo, int.8, scala C, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 91, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 440,28, è determinato nella tabella 4.14.4.16:

<i>Il più probabile prezzo di mercato per il lotto n° 16</i>		
Valore medio unitario	II	Sup. commerciale
1.850,00 €/m ²	0,8910	89 m ²
Più probabile valore di mercato		146.703,15 €

Tabella 4.14.4.16

Il più probabile prezzo di mercato P calcolato per il deposito posto al piano settimo scala C, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 105, zona cens. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, rendita Euro 36,88, è determinato nella tabella 4.14.4.17:

<i>Il più probabile prezzo di mercato per il lotto n° 17</i>		
Valore medio unitario	II	Sup. commerciale
850,00 €/m ²	0,8910	14 m ²
Più probabile valore di mercato		10.602,90 €

Tabella 4.14.4.17

Il più probabile prezzo di mercato P calcolato per il magazzino posto al piano terra, sito in Rende, in Via Verdi, n° 82 identificato nel N.C.E.U. alla partita n. 4168, foglio 39, particella n° 165, sub 7, zona cens. 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 65 mq, rendita Euro 1.812,76, è determinato nella tabella 4.14.4.18:

<i>Il più probabile prezzo di mercato per il lotto n° 18</i>		
Valore medio unitario	II	Sup. commerciale
2.000,00 €/m ²	0,9405	65 m ²
Più probabile valore di mercato		122.265,00 €

Tabella 4.14.4.18



C.T.U. Ing. Bosco Francesco

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”.

Cosenza, li 16.giugno.2012

