

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**PERIZIA GIUDIZIARIA**

stima dei beni pignorati

**Proc. n. 65/2017 R. Esec.**

vertente tra

**BANCA CARIME S.P.A.**

contro

**G.E. Dott.ssa Giusi Ianni**

**Il C.T.U.**

**Arch. Sergio Manna**



## Indice

<b>Indice</b> .....	<b>1</b>
<b>PREMESSA</b> .....	<b>5</b>
<b>Svolgimento delle Operazioni Peritali</b> .....	<b>9</b>
<b>RISPOSTE AI QUESITI</b> .....	<b>10</b>
<b>Seminterrato in Rende, Foglio 50 part. 755 sub. 6</b> .....	<b>10</b>
A1. Quesito n. 1 (docum. Art.567 comma 2 cod. proc. civ.).....	10
Natura del diritto in capo al debitore.....	10
A2. Quesito n. 2 (elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli)11	
A3. Quesito n. 3 (mappe cens. e certificati di dest. urbanistica).....	11
Mappe Censuarie.....	11
Certificati di destinazione urbanistica.....	12
A4. Quesito n. 4 (Descrizione dei beni oggetto di stima).....	12
a- Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)12	
b- Caratteristiche della zona.....	12
c- Caratteri generali e tipologici del fabbricato.....	13
d- Caratteri generali e tipologici dell'immobile.....	13
e- Superfici calpestabili e commerciali.....	13
f- Identificazione Catastale.....	14
g- Confini.....	14
h- Parti Comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).....	14
i- Caratteristiche strutturali (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici).....	14
A5. Quesito n. 5 (conformità della descrizione).....	15
A6. Quesito n. 6 (variazioni per l'aggiornamento del catasto).....	15
A7. Quesito n. 7 (strumento urbanistico comunale).....	15
A8. Quesito n. 8 (Conformità alla conc. edilizia, Agibilità, Abusi).....	16
A9. Quesito n. 9 (Vendita in più lotti).....	16
A10. Quesito n. 10 (Divisione di immobili pignorati pro quota).....	16
A11. Quesito n. 11 (Occupazione degli immobili).....	16
A12. Quesito n. 12 (provvedimento di assegnazione della casa coniugale)...17	
A13. Quesito n. 13 (vincoli artistici, storici, alberghieri, ecc.).....	17
A13.1. Quesito n. 13 bis (importo spese di gestione e manutenzione).....	17



A14. Quesito n.14 (Valore di Mercato).....	17
Considerazioni generali e metodi utilizzati.....	17
Metodo 1: aggiornamento ISTAT del prezzo convenzionato (efficacia piena dei vincoli P.E.E.P.).....	18
Metodo 2: valore di mercato in proporzione alla durata del diritto superficario (efficacia del solo vincolo del diritto superficario).....	19
Metodo 3: Valore commerciale dell'immobile libero da vincoli.....	20
<b>Abitazione in Rende, Foglio 50 part. 755 sub. 3.....</b>	<b>21</b>
B1. Quesito n. 1 (docum. Art.567 comma 2 cod. proc. civ.).....	21
Natura del diritto in capo al debitore.....	21
B2. Quesito n. 2 (elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli)	21
B3. Quesito n. 3 (mappe censuarie e cert. di dest. urbanistica).....	22
Mappe Censuarie.....	22
Certificati di destinazione urbanistica.....	23
B4. Quesito n. 4 (Descrizione dei beni oggetto di stima).....	23
a- Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)	23
b- Caratteristiche della zona.....	23
c- Caratteri generali e tipologici del fabbricato.....	24
d- Caratteri generali e tipologici dell'immobile.....	24
e- Superfici calpestabili e commerciali.....	24
f- Identificazione Catastale.....	25
g- Confini.....	25
h- Parti Comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).....	25
i- Caratteristiche strutturali (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici).....	25
B5. Quesito n. 5 (conformità della descrizione).....	26
B6. Quesito n. 6 (variazioni per l'aggiornamento del catasto).....	26
B7. Quesito n. 7 (strumento urbanistico comunale).....	26
B8. Quesito n. 8 (Conformità alla C.E., Agibilità, Abusi).....	27
B9. Quesito n. 9 (Vendita in più lotti).....	27
B10. Quesito n. 10 (Divisione di immobili pignorati pro quota).....	27
B11. Quesito n. 11 (Occupazione degli immobili).....	27
B12. Quesito n. 12 (provvedimento di assegnazione della casa coniugale).....	28
B13. Quesito n. 13 (vincoli artistici, storici, alberghieri, ecc.).....	28
B13.1. Quesito n. 13 bis (importo spese di gestione e manutenzione).....	29
B14. Quesito n.14 (Valore di Mercato).....	29
Considerazioni generali e metodi utilizzati.....	29
Metodo 1. aggiornamento ISTAT del prezzo convenzionato (efficacia piena dei vincoli P.E.E.P.).....	30



Metodo 2: valore di mercato in proporzione alla durata del diritto superficiario (efficacia del solo vincolo del diritto superficiario).....	31
Metodo 3: Valore commerciale dell'immobile libero da vincoli.....	31
<b>Corte esclusiva in Rende, Foglio 50 part. 747 sub. 14.....</b>	<b>32</b>
C1. Quesito n. 1 (docum. Art.567 comma 2 cod. proc. civ.).....	32
Natura del diritto in capo al debitore.....	32
C2. Quesito n. 2 (elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli)33	
C3. Quesito n. 3 (mappe cens. e certificati di dest. urbanistica).....	34
Mappe Censuarie.....	34
Certificati di destinazione urbanistica.....	34
C4. Quesito n. 4 (Descrizione dei beni oggetto di stima).....	34
a- Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)34	
b- Caratteristiche della zona.....	34
c- Caratteri generali e tipologici del fabbricato.....	35
d- Caratteri generali e tipologici dell'immobile.....	35
e- Superfici calpestabili e commerciali.....	35
f- Identificazione Catastale.....	35
g- Confini.....	36
C5. Quesito n. 5 (conformità della descrizione).....	36
C6. Quesito n. 6 (variazioni per l'aggiornamento del catasto).....	36
C7. Quesito n. 7 (strumento urbanistico comunale).....	36
C8. Quesito n. 8 (Conformità alla conc. edilizia, Agibilità, Abusi).....	37
C9. Quesito n. 9 (Vendita in più lotti).....	37
C10. Quesito n. 10 (Divisione di immobili pignorati pro quota).....	37
C11. Quesito n. 11 (Occupazione degli immobili).....	37
C12. Quesito n. 12 (provvedimento di assegnazione della casa coniugale)..	38
C13. Quesito n. 13 (vincoli artistici, storici, alberghieri, ecc.).....	38
C13.1. Quesito n. 13 bis (importo spese di gestione e manutenzione).....	38
C14. Quesito n.14 (Valore di Mercato).....	38
Considerazioni generali e metodi utilizzati.....	38
Metodo 3: Valore commerciale dell'immobile libero da vincoli.....	39
<b>Quesito 15 (Prospetto riassuntivo).....</b>	<b>40</b>
<b>Allegati.....</b>	<b>54</b>
1 - Verbale di sopralluogo.....	54
2 - Contesto Urbanistico e Territoriale.....	55
3 - Planimetrie Immobili.....	56
4 - Planimetrie con superfici.....	57
5 - Documentazione fotografica.....	58



6 - Documentazione catastale (Mappa, Visura).....	59
7 - Documentazione Urbanistica (Progetto, Abitabilità).....	60
8 - Documentazione art. 567 c.p.c. (Relazione Notarile e visura ipocatastale).....	61
9 - Attestazione Agenzia delle Entrate.....	62
10 - Documentazione Condominio.....	63
11 - Corrispondenza/Varie.....	64



# TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giusi Ianni ha conferito, con nomina del **27 Febbraio 2018** al sottoscritto **Arch. Sergio Manna**, con studio tecnico in via Brodolini n. 16 a Rende (CS), l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura d'espropriazione immobiliare n. 65/2017 R. Esec. promossa da **BANCA CARIME S.P.A.** **contro**

In occasione del giuramento svoltosi in data **16 Maggio 2018**, al sottoscritto sono stati posti i seguenti quesiti dal G.E. dott.ssa Giusi Ianni:

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. Civ.** (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G. E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni del beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;
2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'**elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
3. acquisisca, ove non depositate, le **mappe censuarie** che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i **certificati di destinazione urbanistica dei terreni** di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001,

Pag. 6

RISPOSTE AI QUESITI

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. n. 65/2017 R.E.



- n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
4. **descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato**, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento **alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;**
  5. **accerti la conformità** tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca individuazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
  6. **rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale, LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;**
  7. **indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**
  8. **indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali**



obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

9. **dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;** provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. **dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura,** procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
11. **accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene** evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione;** qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. **indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;** accerti l'esistenza di **vincoli o oneri di natura condominiale** (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi l'esistenza di diritti demaniali** (di superficie o servitù pubbliche) o **usi civici** evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;



- 13.bis. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul costo di eventuali procedimenti giudiziari sul bene pignorato;
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 come data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;
15. riporti in apposito **foglio "riassuntivo"** a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota cd il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

- I. riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;
- II. **depositi, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, in telematico (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);



- III. **invii nello stesso termine**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode** eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- IV. entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;
- V. nel caso in cui intervengano osservazioni intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- VI. **alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica")**;
- VII. **alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica")**;
- VIII. **segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.**

### Svolgimento delle Operazioni Peritali

Dopo un attento **studio del fascicolo d'ufficio** ritirato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, consultati i documenti presenti sulla piattaforma [www.pst.giustizia.it](http://www.pst.giustizia.it) per **reperire i dati essenziali** necessari per espletare il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso gli **uffici competenti** (Agenzia delle Entrate di Cosenza, Comune di Rende) **al fine di acquisire la documentazione** indispensabile per rispondere ai quesiti del G. E..

Il sopralluogo per lo svolgimento delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 13 Settembre 2018. E' stata presidiposta all'uopo apposita comunicazione, inviata alle parti

Pag. 10

RISPOSTE AI QUESITI

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. n. 65/2017 R.E.



a mezzo racc. A/R e posta elettronica certificata laddove disponibile agli atti (**Allegato 12 - Corrispondenza**). In occasione del sopralluogo, il sig. ha dichiarato di non aver ritirato la raccomandata, chiedendo al sottoscritto un rinvio al giorno 21 settembre 2018. Tale richiesta era motivata dall'esigenza preventiva di ritirare la raccomandata e contattare il proprio legale. Le dichiarazioni del sig. sono state riportate nel verbale di sopralluogo, sottoscritto dai presenti (**Allegati 1**). In data 21 settembre 2018 è stato effettuato il secondo sopralluogo, le cui operazioni sono state descritte in apposito verbale (**Allegati 1**).

## RISPOSTE AI QUESITI

### Seminterrato in Rende, Foglio 50 part. 755 sub. 6

#### **A1. Quesito n. 1 (docum. Art.567 comma 2 cod. proc. civ.)**

Dal controllo della **documentazione di cui all'art. 567** comma 2 c.p.c. presente agli atti, (**Allegati 9**) si è potuto stabilire che la stessa è completa ed idonea.

#### Natura del diritto in capo al debitore

L'immobile, individuato catastalmente al Foglio di mappa 50, **particella 755 sub. 6**, risulta in visura (**Allegati 6**) intestato come di seguito riportato:

- (Proprietà per 1/2 su Diritto di Superficie);
- A089Q (Proprietà per 1/2 su Diritto di Superficie);

I diritti sono pervenuti in regime di comunione legale con **Atto di Assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia** (**Scrittura provata con sottoscrizione autenticata**) per notaio dott. Riccardo Scornajenghi del 08.07.1995 rep. 24881/37, trascritto a Cosenza il 04.08.1195 con nn. 15446/18868 dalla, **cui è seguito Atto di Assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia** per notaio dott. Riccardo Scornajenghi del 10.08.2001 rep. 56995, trascritto a Cosenza il 07.09.2001 con nn. 15526/19561.

Pag. 11

RISPOSTE AI QUESITI

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. n. 65/2017 R.E.



Si precisa che i diritti posseduti dai sig.ri non sono relativi all'intera proprietà, ma limitati al solo diritto superficario per la durata di 99 anni a partire dalla data di assegnazione, avvenuta nel 1995.

## **A2. Quesito n. 2 (elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli)**

In seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, unitamente alla documentazione art. 567 comma 2 c.p.c. è emersa la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (**Allegati 9**):

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a **Garanzia di Finanziamento** per notaio dott. Claudio Espedito Cristofaro Rep. 78432/29882 del 21.12.2007, trascrizione del 27.12.2007 Reg. Gen. 10470 Reg. Part. 44971, a favore di Banca Carime S.p.A. per €. 100.000,00, sottoscritto dai sig.ri \_\_\_\_\_, gravante sull'**Ufficio identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 6**, sull'Abitazione identificata al Foglio 50 part. 755 sub. 3 e sulla corte identificata al Foglio 50 part. 747 sub. 14;
- **Ipoteca Legale** a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 del 18.03.2009 Trascrizione R.P./R.G. nn. 1145/6961, Pubblico ufficiale **Equitalia ETR S.p.A.** Repertorio 1802/34 del 11.03.2009 per Euro 51.361,08 contro il sig. \_\_\_\_\_ gravante sull'**Ufficio identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 6**, sull'Abitazione identificata al Foglio 50 part. 755 sub. 3 e sulla corte identificata al Foglio 50 part. 747 sub. 14;
- **Verbale di Pignoramento di Immobili** del 30.03.2017 Trascrizione nn. 8356/10013, Pubblico Ufficiale del Tribunale di Cosenza Rep. 279 del 24/02/2017, a favore di Banca Carime S.p.A. contro i sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ sull'Abitazione identificata al Foglio 50 part. 755 sub. 5, sull'Ufficio identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 6 e sulla corte identificata al Foglio 50 part. 747 sub. 14.



### **A3. Quesito n. 3 (mappe cens. e certificati di dest. urbanistica)**

#### Mappe Censuarie

Nel fascicolo **Allegati 6** sono contenuti:

- l'Estratto di Mappa Catastale che consente di individuare la posizione del terreno su cui sorge il fabbricato (Part. 755) all'interno della cartografia censuaria catastale;
- la visura catastale dell'immobile seminterrato;
- la planimetria catastale dell'immobile seminterrato.

#### Certificati di destinazione urbanistica

Quesito non pertinente trattandosi di fabbricato, realizzato in base a rilasciata Concessione Edilizia, passato al Catasto Urbano.

### **A4. Quesito n. 4 (Descrizione dei beni oggetto di stima)**

#### a- Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile oggetto di pignoramento è un seminterrato facente parte di un più ampio fabbricato di costruzione risalente agli anni '90, ubicato in **Via B. Cellini nel Comune di Rende (CS)**, all'interno di un'area panoramica a vocazione prettamente residenziale, completamente urbanizzata.

Il sottoscritto, per maggiore chiarezza, ha ritenuto opportuno indicare il fabbricato in apposita foto satellitare (**Allegato 2 - Inquadramento Territoriale**), che mostra il contesto urbano e territoriale rispetto alle principali vie di comunicazione.

#### b- Caratteristiche della zona

L'area nel suo insieme, orograficamente di tipo collinare, è caratterizzata dalla presenza di costruzioni risalente agli anni 80-90, con tipologia a villa o a schiera destinate prevalentemente alla residenza.

L'immobile è raggiungibile facilmente dall'Autostrada, svincolo Cosenza Nord, dal quale dista 4 Km circa, percorrendo la Strada Statale Silana Crotonese in direzione Crotone, uscendo allo svincolo Rende M. Marchesato Roges e all'uscita imboccando via B. Cellini sulla destra.



L'immobile dista 4 Km dalla Chiesa di San Carlo Borromeo (Via Rossini) ed a 2,8 Km dalla centrale loc. Commenda (via Fratelli Bandiera).

Il **centro commerciale** più vicino è il "Metropolis", in Piazza M. L. King a circa 2,5 Km.

La **farmacia Pellegrini**, presso il **Centro Commerciale "Metropolis"** è la più vicina, a circa 2,5 Km.

Istituti di primo e secondo grado sono facilmente raggiungibili e collocati nell'arco di pochi chilometri.

#### **c- Caratteri generali e tipologici del fabbricato**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento, nel suo insieme, è articolato in un unico corpo di fabbrica facente parte della Cooperativa che comprende anche altri fabbricati limitrofi ed un'area condominiale recintata ed accessibile tramite cancello carrabile e pedonale posto su via B. Cellini.

Dal punto di vista strettamente plano-altimetrico si innalza per due piani fuori terra, oltre seminterrato e sottotetto (**Doc. Fotografica Allegato 5, Foto 1-2**).

La **struttura portante dell'edificio** è in cemento armato.

Le **pareti esterne** sono realizzate con tamponatura in **laterizio** intonacato.

All'esterno il fabbricato, nel suo insieme, si presenta in buono stato di conservazione.

#### **d- Caratteri generali e tipologici dell'immobile**

L'ufficio è posto al piano seminterrato e risulta accessibile unicamente dalla corte esterna condominiale (**Doc. Fotografica Allegato 5, Foto 3**), lato Est del fabbricato.

Lo **spazio interno** è stato organizzato in modo da ricavare due stanze (**Foto 4-6**) ed un bagno (**Foto 7**).

Per maggiori dettagli si rimanda alle **planimetrie Allegati 3.1 e 4.1** unitamente alla **documentazione fotografica Allegato 5**.

#### **e- Superfici calpestabili e commerciali**

La **superficie Calpestabile Interna complessiva** è **32,37 mq** (**Allegati 4 - Planimetrie con Superfici**).

La superficie Commerciale, quantificata in **38,15 mq**, è stata calcolata come somma della superficie interna comprensiva delle tramezzature e quella delle pareti esterne fino ad un massimo di 30 cm, applicando appositi coefficienti correttivi per le eventuali



superfici accessorie, come suggerito dalla prassi professionale. Altri parametri correttivi sono stati utilizzati nella stima del valore medio di mercato applicabile per la quantificazione del valore commerciale.

#### f- Identificazione Catastale

L'immobile pignorato è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del **Comune di Rende (CS)**:

- **Foglio 50, particella 755 Sub. 6, Categoria A/10 Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 639,12 (Visura in Allegati 6).**

Nel Fascicolo **Allegati 6** è disponibile l'Estratto di Mappa Catastale, che raffigura la **posizione del fabbricato all'interno delle mappe censuarie catastali.**

#### g- Confini

A Nord e ad Sud con altre unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato; ad Est con spazio di isolamento costituito da area condominiale comune, ad Ovest con spazio di isolamento costituito da corte esclusiva.

Per maggiori dettagli sulla configurazione planimetria si rimanda all'**Allegato 3.1 (Pianta quotata).**

#### h- Parti Comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

Le parti comuni con le altre unità immobiliari facenti parte della Cooperativa sono le strade esterne e le aree condominiali.

#### i- Caratteristiche strutturali (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

I **solai** sono in laterocemento gettati in opera.

Gli **infissi esterni** sono in **legno con doppio vetro singolo** e oscuranti avvolgibili.

Gli **infissi interni** sono in **legno**.

La **pavimentazione interna** è in gres porcellanato.

La **tramezzatura interna** è in laterizio intonacato.



L'impianto di riscaldamento è costituito da un condizionatore del tipo con unità esterna e split interno.

L'impianto elettrico è costituito, da tubi flessibili, nei quali sono alloggiati i cavi, integrati nelle pareti interne ed esterne, unitamente a scatole in PVC del tipo incassato che ospitano interruttori e prese.

*Nell'Allegato 5 è possibile consultare le riprese fotografiche effettuate al momento del sopralluogo.*

#### **A5. Quesito n. 5 (conformità della descrizione)**

L'identificazione catastale (Foglio, Particella, Subalterno) del bene è corretta e ne consente una univoca individuazione.

#### **A6. Quesito n. 6 (variazioni per l'aggiornamento del catasto)**

Non sono state rilevate difformità significative tra lo stato di fatto e la planimetria depositata in catasto. Tuttavia si segnala, come meglio specificato nel paragrafo A8. Quesito n. 8 (Conformità alla conc. edilizia, Agibilità, Abusi) a pag. 17 che non è stata rintracciata alcuna pratica urbanistica presso il Comune di Rende inerente il cambio di destinazione d'uso dalla precedente C/6 (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) all'attuale A/10 (uffici e studi privati), come solo effettuato catastalmente con atto di aggiornamento registrato dall'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) in data 12.05.2005 prot. CS01328471. Inoltre il cambio della destinazione d'uso non è previsto nella convezione di cui all'Atto di Assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia del 10.08.2001 rep. 56995 (Stralcio Allegati 8). E' quindi necessario predisporre apposita pratica catastale a firma di un tecnico abilitato al fine di riportare l'immobile all'originaria destinazione d'uso C/6 (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse).

#### **A7. Quesito n. 7 (strumento urbanistico comunale)**

In base alla Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Rende, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 31.01.2001, il terreno sul quale insite l'immobile ricade in ZTO di completamento di tipo "B5-PEEP". Tali zone sono



definite dai Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) in fase di attuazione o già attuati e comprendono sia aree di tipo residenziale che per attrezzature collettive con le specificazioni che i singoli piani hanno circoscritto. Gli indici ed i parametri sono quelli previsti dai singoli piani a suo tempo regolarmente approvati.

#### **A8. Quesito n. 8 (Conformità alla conc. edilizia, Agibilità, Abusi)**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, è stato realizzato in base a Concessioni Edilizie nn. 7-8/1984, cui sono seguite n. 115/88, n. 63/90, 26/92 e n. 139 del 27.06.1994 del 22/12/1992, **(Allegati 8)**.

La dichiarazione di Abitabilità è stata rilasciata dal Sindaco di Rende il 21.04.1995 con prot. 357 **(Allegati 8)**.

Si segnala che l'immobile risulta utilizzato quale ufficio, come da variazione effettuata solo catastalmente in data 12.05.2005 prot. CS0132847, nonostante **tale destinazione d'uso non sia compatibile con la convenzione stipulata con il Comune di Rende (CS)**.

Inoltre è stata rilevata una diversa distribuzione interna, che necessita di una **sanatoria** da inoltrare al Comune di Rende. La pratica a firma di un professionista abilitato ha un costo complessivo quantificabile in € 3.000,00.

#### **A9. Quesito n. 9 (Vendita in più lotti)**

Considerati la collocazione, le caratteristiche e la superficie complessiva del seminterrato oggetto di pignoramento, **non risulta possibile suddividerlo in lotti**. Dispone infatti di un unico accesso e gli ambienti nei quali è organizzato costituiscono un organismo edilizio già funzionale, che verrebbe alterato da qualsiasi eventuale divisione e/o modifica. Potrebbe essere funzionale ad una maggiore probabilità di vendita **la creazione di un unico lotto che comprenda l'abitazione e la corte esterna, entrambi oggetto di pignoramento** nella medesima procedura. Prospetti riassuntivi sono stati predisposti per ambedue le opzioni di vendita, rimettendosi il CTU alle decisioni che il G.E. vorrà intraprendere.



## **A10. Quesito n. 10 (Divisione di immobili pignorati pro quota)**

L'immobile non risulta pignorato pro quota.

## **A11. Quesito n. 11 (Occupazione degli immobili)**

In occasione del sopralluogo il Sig. \_\_\_\_\_ ha dichiarato "*l'abitazione risulta prima casa mentre l'immobile sito al piano seminterrato risulta di categoria A/10 Studio professionale Commerciale*".

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltrato apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate di Cosenza (**Allegati 12**) per verificare la presenza di contratti di locazione.

In data 30.07.2018 con prot. 63042/1 è stata rilasciata attestazione (**Allegato 9**) in base alla quale presso l'Agenzia delle Entrate **non risultano registrati contratti** di locazione a nome dei sig.ri

## **A12. Quesito n. 12 (provvedimento di assegnazione della casa coniugale)**

Dalle ricerche effettuate, unitamente alle risultanze della relazione notarile allegata agli atti (**Allegati 9**), è emerso che **l'immobile pignorato non è stato oggetto di separazione assegnazione**.

## **A13. Quesito n. 13 (vincoli artistici, storici, alberghieri, ecc.)**

Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile **non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**. Tuttavia, essendo la proprietà ceduta in diritto di superficie in base a convenzione con il Comune di Rende, vigono il **vincolo di inedificabilità** sull'area di sedime ed il **vincolo sulla variazione delle destinazioni d'uso relativamente al piano seminterrato**.

### **A13.1. Quesito n. 13 bis (importo spese di gestione e manutenzione)**

Il sottoscritto CTU ha provveduto a contattare l'Amministratore pro tempore del Condominio Cooperativa \_\_\_\_\_ con apposita comunicazione trasmessa a mezzo PEC



**(Allegati 10).** L'amministratore ha comunicato **(Allegato 10)** a mezzo mail che le spese fisse relativamente agli immobili di proprietà in ditta sono quantificate in € 21,00 mensili. Sono presenti quote non pagate per un importo complessivo di € 2.479,66. Effettuando un calcolo proporzionale al valore venale dei beni, è possibile stabilire, sulla base degli importi forniti dall'Amministratore, che la quota mensile relativa al seminterrato è quantificabile in € 2,89, mentre le rate non pagate ammontano a complessivi € 340,73.

#### **A14. Quesito n.14 (Valore di Mercato)**

##### *Considerazioni generali e metodi utilizzati*

Ai fini della determinazione del valore di mercato, sono stati utilizzati tre diversi metodi di stima, lasciando al Giudice la decisione di procedere con il pignoramento considerando l'efficacia o la non efficacia dei vincoli gravanti sugli immobili P.E.E.P. oggetto di stima.

Un **primo metodo**, che si basa sul mantenimento dei vincoli, quantifica il valore commerciale come la quota monetaria corrispondente al diritto di superficie ottenuta aggiornando il prezzo convenzionato presente nel titolo di provenienza con gli indici ISTAT alla data della stima.

Il **secondo metodo** quantifica il diritto di superficie come diritto di proprietà temporaneo e, di conseguenza, si basa sull'attuale valore di mercato dell'immobile moltiplicato per un indice proporzionale al tempo di durata della cessione dell'area (atto di cessione del diritto di superficie in **Allegati 8**) da parte del Comune di Rende (CS). Il diritto di superficie si estende per 99 anni a partire dalla data di assegnazione, avvenuta il 08.07.1995. L'indice si calcola come rapporto tra il tempo rimanente dalla data di stima ed tempo complessivo di validità del diritto superficario indicato nell'atto di concessione **(Allegati 8)**.

Poiché la stipula è avvenuta il 1995, la durata è di 99 anni e la stima viene effettuata nel 2018, il tempo residuo di godimento del diritto è quantificabile in 76 anni. In percentuale il valore venale del godimento corrisponde al 76% del valore complessivo della cessione.

Con il **terzo metodo** di stima si calcola il valore di mercato dell'immobile libero da vincoli, sottraendo dal valore venale il prezzo di svincolo imposto dal Comune di Rende.



La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, ipotizzato libero da vincoli, si effettuerà utilizzando il **metodo di stima sintetico-comparativo**, tramite il quale si calcola il valore dell'immobile applicando, alla consistenza vendibile, i **correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare** del comune in cui l'immobile stesso è ubicato. Tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. La **comparazione** del bene oggetto della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come **termine di confronto principale** la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene. L'individuazione del valore medio di mercato è subordinata all'acquisizione di informazioni specifiche, facendo riferimento a **pubblicazioni di agenzie immobiliari** (borsini immobiliari), con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, aventi caratteristiche comparabili con il bene oggetto di stima. In ogni caso, al fine di perfezionare la stima, gli importi ottenuti con i diversi metodi saranno ridotti dei costi necessari per eventuali aggiornamenti e/o sanatorie.

**Metodo 1: aggiornamento ISTAT del prezzo convenzionato (efficacia piena dei vincoli P.E.E.P.)**

Il prezzo convenzionato indicato nell'atto di assegnazione del 08.07.1995 (**Fascicolo Allegati 8**) è L. 136.940.845 relativamente all'abitazione, al seminterrato ed alla corte esterna. Considerato che è necessario valutare la sola abitazione, tenendo conto delle relative superfici residenziali e non residenziali come da Convenzione, applicando il prezzo di vendita quantificato in 560.000 L./mq, Si ottiene per il solo bene al piano seminterrato un valore di L. 21.641.800 pari ad € 11.177,06.

Il coefficiente di rivalutazione ISTAT nel periodo Luglio 1995 - Settembre 2018 (ultimo valore disponibile su [www.istat.it](http://www.istat.it)) è 1,501, per cui l'importo rivalutato è pari ad € 16.776,76.

Tale prezzo viene ridotto del 10%, in quanto trattasi di immobile usato e, di conseguenza, l'eventuale diritto in concessione per il tempo rimanente sarebbe relativo non ad un bene in condizioni pari al nuovo.

Una ulteriore riduzione deve essere applicata in ragione della circostanza che vede la necessità di dover predisporre un atto di aggiornamento catastale in quanto la



destinazione d'uso A/10 (Ufficio) non è consentita come da convenzione. Per l'atto di aggiornamento si stima una spesa complessiva di 700,00 Euro comprensivi di tributi catastali.

Il valore del diritto superficario del Seminterrato è

$$\begin{aligned} V_{\text{Dir.Sup.Semint.Sub.6}} &= V_{\text{Dir.Sup.Semint.Sub.6-lordo}} - C_{\text{Agg.Cat.e Sanat.}} = \\ &= \text{€ } 15.099,09 - \text{€ } 3.700,00 = \text{€ } 11.399,09 \cong \text{€ } 11.500,00. \end{aligned}$$

Metodo 2: valore di mercato in proporzione alla durata del diritto superficario (efficacia del solo vincolo del diritto superficario)

La superficie commerciale viene calcolata come somma della superficie lorda interna, con le pareti in muratura computate fino allo spessore massimo di 30 cm.

La Superficie commerciale è quindi:

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{int., lorda sub. 6}} = 38,15 \text{ mq.}$$

Il valore complessivo commerciale dell'immobile, libero da vincoli, è rappresentato da prodotto del valore medio  $V_{\text{unit,app}}$  e dalla superficie commerciale, decurtato delle spese per la regolarizzazione degli abusi rilevati,  $C_{\text{Regolarizzazione}}$ , già quantificati nel paragrafo A7. Quesito n. 7 (strumento urbanistico comunale) a pag. 16.

Per quanto riguarda il valore unitario, tenuto conto dei prezzi praticati per immobili simili, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali posizione, quartiere, stato generale dell'immobile, ecc., che intervengono con appositi coefficienti correttivi, si assume pari ad € 650,00 €/mq. Si deve quindi tenere conto della necessaria pratica di aggiornamento catastale e della sanatoria. L'immobile è collocato in una zona nella quale il mercato non è dinamico ed il numero di compravendite effettuate è ridotto.

Si ottiene:

$$\begin{aligned} V_{\text{Dir.Sup.Residuo-Semint.Sub.6}} &= V_{\text{Dir.Sup.Semint.Sub.6-lordo}} - C_{\text{Agg.Cat.e Sanat.}} = \\ &= (S_{\text{comm}} \times V_{\text{unit}}) - C_{\text{Agg.Cat.}} = \\ &= (38,15 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq}) - \text{€ } 3.700,00 \\ &= \text{€ } 24.797,50 - \text{€ } 3.700,00 = \\ &= \text{€ } 21.097,50 \cong \text{€ } 21.000,00. \end{aligned}$$



### Metodo 3: Valore commerciale dell'immobile libero da vincoli

Da indagini effettuate presso il Comune di Rende si è appreso che il calcolo della somma da versare per poter riscattare l'immobile viene effettuata esclusivamente dall'ufficio tecnico, sulla base di tabelle in loro possesso e formule complesse che utilizzano variabili riferite a specifiche caratteristiche dell'immobile. Tuttavia, come suggerito dallo stesso U.T., in media si può considerare sommariamente, senza commettere errori che incidano significativamente sulla stima, un costo pari a € 10.000,00 comprensivo di spese notarili per tutti gli immobili costituenti il lotto assegnato ai sig.ri Tenuto conto delle proporzioni dei singoli immobili sul totale della somma da versare, possiamo ottenere il valore del bene come differenza tra il valore commerciale (calcolato con il precedente Metodo 2) libero da vincoli ed il prezzo di riscatto:

$$\begin{aligned} & V_{\text{Comm.Libero.Semint.Sub.6}} = \\ & = V_{\text{Dir.Sup.Semint.Sub.6-lordo}} - C_{\text{Agg.Cat. e Sanat.}} - C_{\text{Riscatto}} = \\ & = € 21.000,00 - 3.000,00 = \\ & = € 18.000,00 \end{aligned}$$

### Abitazione in Rende, Foglio 50 part. 755 sub. 3

#### **B1. Quesito n. 1 (docum. Art.567 comma 2 cod. proc. civ.)**

Dal controllo della **documentazione di cui all'art. 567** comma 2 c.p.c. presente agli atti, **(Allegati 9)** si è potuto stabilire che la stessa è completa ed idonea.

#### Natura del diritto in capo al debitore

L'abitazione, individuata catastalmente al Foglio di mappa 50, **particella 755 sub. 3**, risulta **(All. 9)** in visura intestata come di seguito riportato:

•

(Proprietà per 1/2 su Diritto di Superficie);



•

A089Q (Proprietà per 1/2 su Diritto di Superficie);

I diritti sono pervenuti in regime di comunione legale con **Atto di Assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia** (Scrittura provata con sottoscrizione autenticata) per notaio dott. Riccardo Scornajenghi del 08.07.1995 rep. 24881/37, trascritto a Cosenza il 04.08.1995 con nn. 15446/18868 dalla, **cui è seguito Atto di Assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia** per notaio dott. Riccardo Scornajenghi del 10.08.2001 rep. 56995, trascritto a Cosenza il 07.09.2001 con nn. 15526/19561.

Si precisa che i diritti posseduti dai sig.ri

non sono relativi all'intera proprietà, ma limitati al solo diritto superficario per la durata di 99 anni a partire dalla data di assegnazione, avvenuta nel 1995.

## **B2. Quesito n. 2 (elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli)**

In seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, unitamente alla documentazione art. 567 comma 2 c.p.c. è emersa la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (**Allegati 9**):

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a **Garanzia di Finanziamento** per notaio dott. Claudio Espedito Cristofaro Rep. 78432/29882 del 21.12.2007, trascrizione del 27.12.2007 Reg. Gen. 10470 Reg. Part. 44971, a favore di Banca Carime S.p.A. per €. 100.000,00, sottoscritto dai sig.ri  
gravante sull'Ufficio identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 6, sull'Abitazione identificata al Foglio 50 part. 755 sub. 3 e sulla corte identificata al Foglio 50 part. 747 sub. 14;
- **Ipoteca Legale** a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 del 18.03.2009 Trascrizione R.P./R.G. nn. 1145/6961, Pubblico ufficiale **Equitalia ETR S.p.A.** Repertorio 1802/34 del 11.03.2009 per Euro 51.361,08 contro il sig.  
sull'Abitazione identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 5, sull'Ufficio identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 6 e sulla corte identificata



- al Foglio 50 part. 747 sub. 14;
- **Ipoteca Legale** a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 del 27.01.2011 Trascrizione nn. 434/2906, Pubblico ufficiale **Equitalia ETR S.p.A.** Repertorio 672/34 del 25/01/2001 per Euro 34.441,96 contro il sig. \_\_\_\_\_ sull'Abitazione identificata al Foglio 50 part. 755 sub. 5 e sulla corte identificata al Foglio 50 part. 747 sub. 14;
  - **Verbale di Pignoramento di Immobili** del 30.03.2017 Trascrizione nn. 8356/10013, Pubblico Ufficiale del Tribunale di Cosenza Rep. 279 del 24/02/2017, a favore di Banca Carime S.p.A. contro i sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, sull'Abitazione identificata al Foglio 50 part. 755 sub. 5, sull'Ufficio identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 6 e sulla corte identificata al Foglio 50 part. 747 sub. 14;

### **B3. Quesito n. 3 (mappe censuarie e cert. di dest. urbanistica)**

#### **Mappe Censuarie**

Nel fascicolo **Allegati 6** sono contenuti:

- l'Estratto di Mappa Catastale che consente di individuare la posizione del terreno su cui sorge il fabbricato (Part. 755) all'interno della cartografia censuaria catastale;
- la visura catastale dell'abitazione;
- la planimetria catastale dell'abitazione.

#### **Certificati di destinazione urbanistica**

Quesito non pertinente trattandosi di fabbricato, realizzato in base a rilasciata Concessione Edilizia, passato al Catasto Urbano.

### **B4. Quesito n. 4 (Descrizione dei beni oggetto di stima)**

#### **a- Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)**

L'immobile oggetto di pignoramento è una abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di costruzione risalente agli anni '90, ubicato in **Via B. Cellini nel Comune**



*di Rende (CS)*, all'interno di un'area panoramica a vocazione prettamente residenziale, completamente urbanizzata.

Il sottoscritto, per maggiore chiarezza, ha ritenuto opportuno indicare il fabbricato in apposita foto satellitare (**Allegato 2 - Inquadramento Territoriale**), che mostra il contesto urbano e territoriale rispetto alle principali vie di comunicazione.

#### **b- Caratteristiche della zona**

L'area nel suo insieme, orograficamente di tipo collinare, è caratterizzata dalla presenza di costruzioni risalente agli anni 80-90, con tipologia a villa o a schiera destinate prevalentemente alla residenza.

L'immobile è raggiungibile facilmente dall'Autostrada, svincolo Cosenza Nord, dal quale dista 4 Km circa, percorrendo la Strada Statale Silana Crotonese in direzione Crotona, uscendo allo svincolo Rende M. Marchesato Roges e all'uscita imboccando via B. Cellini sulla destra.

L'immobile dista 4 Km dalla Chiesa di San Carlo Borromeo (Via Rossini) ed a 2,8 Km dalla centrale loc. Commenda (via Fratelli Bandiera).

Il centro commerciale più vicino è il "Metropolis", in Piazza M. L. King a circa 2,5 Km.

La farmacia Pellegrini, presso il Centro Commerciale "Metropolis" è la più vicina, a circa 2,5 Km.

Istituti di primo e secondo grado sono facilmente raggiungibili e collocati nell'arco di pochi chilometri.

#### **c- Caratteri generali e tipologici del fabbricato**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento, nel suo insieme, è articolato in un unico corpo di fabbrica facente parte della Cooperativa che comprende anche altri fabbricati limitrofi ed un'area condominiale recintata ed accessibile tramite cancello carrabile e pedonale posto su via B. Cellini.

Dal punto di vista strettamente plano-altimetrico si innalza per due piani fuori terra, oltre seminterrato e sottotetto (**Doc. Fotografica Allegato 5, Foto 1-2**).

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato.

Le pareti esterne sono realizzate con tamponatura in laterizio intonacato.

All'esterno il fabbricato, nel suo insieme, si presenta in buono stato di conservazione.



#### d- Caratteri generali e tipologici dell'immobile

L'abitazione è posta al piano secondo, con affacci ad Est ed Ovest. Risulta accessibile dalla corte esterna condominiale (**Doc. Fotografica Allegato 5, Foto 8**), lato Est del fabbricato.

Una scala interna composta da due rampe (**Foto n. 9**) consente di raggiungere il piano secondo.

Lo spazio interno è stato organizzato in modo da ricavare ingresso (**Foto 10**) e salone (**Foto nn. 10-11**) con vista sulla SILA (**Foto 13**), cucina (**Foto 14**) con affaccio sulla corte condominiale ad Ovest (**Foto 15**), disimpegno (**Foto 16**), tre stanze da letto (**Foto nn. 17-18**), un bagno (**Foto 19**).

All'interno dell'abitazione è presente una scala del tipo "a chiocciola" (**Foto 20**), che consente l'accesso al sottotetto non oggetto di pignoramento. La presenza della scala, in caso di alienazione dell'immobile, genererà di fatto una servitù di passaggio a favore dei legittimi proprietari. A tal fine è necessario rendere autonomo l'accesso al sottotetto come meglio specificato nel paragrafo A13. Quesito n. 13 (vincoli artistici, storici, alberghieri, ecc.) a pag. 18.

Per maggiori dettagli si rimanda alle **planimetrie Allegati 3.2 e 4.2** unitamente alla **documentazione fotografica Allegato 5**.

#### e- Superfici calpestabili e commerciali

La superficie Calpestabile Interna complessiva è **97,41 mq**, cui si aggiungono **15,79 mq di balconi (Allegati 4 - Planimetrie con Superfici)**.

La superficie Commerciale, quantificata in **116,09 mq**, è stata calcolata come somma della superficie interna comprensiva delle tramezzature e quella delle pareti esterne fino ad un massimo di 30 cm, applicando appositi coefficienti correttivi per le superfici accessorie ( $C_{\text{balconi}}=0,5$ ,  $C_{\text{scale}}=0,30$ ), come suggerito dalla prassi professionale. Altri parametri correttivi sono stati utilizzati nella stima del valore medio di mercato applicabile per la quantificazione del valore commerciale.

#### f- Identificazione Catastale

L'immobile pignorato è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del **Comune di Rende (CS)**:



- Foglio 50, particella 755 Sub. 2, Categoria A/3 Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita € 400,25 (Visura in Allegati 6).

Nel Fascicolo **Allegati 6** è disponibile l'Estratto di Mappa Catastale, che raffigura la posizione del fabbricato all'interno delle mappe censuarie catastali.

#### **g- Confini**

A Nord e ad Sud con altre unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato; ad Est con spazio di isolamento costituito da area condominiale comune, ad Ovest con spazio di isolamento costituito da corte di pertinenza costituente altro immobile.

Per maggiori dettagli sulla configurazione planimetria si rimanda all'**Allegato 3.2 (Pianta quotata)**.

#### **h- Parti Comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)**

Le parti comuni con le altre unità immobiliari facenti parte della Cooperativa sono le strade esterne e le aree condominiali. La scala interna di accesso all'abitazione consente di raggiungere anche la corte esterna part. 747 sub. 16. Una scala interna consente di accedere al sottotetto.

#### **i- Caratteristiche strutturali (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)**

I **solai** sono in laterocemento gettati in opera.

Gli **infissi esterni** sono in **legno con doppio vetro singolo** e oscuranti avvolgibili.

Gli **infissi interni** sono in **legno**.

La **pavimentazione interna** è in gres porcellanato per quanto riguarda il piano secondo, il sottotetto è parte in gres porcellanato e parte in parquet.

La **tramezzatura interna** è in laterizio intonacato.

L'**impianto di riscaldamento** è costituito da generatore a combustibile gassoso con distribuzione idronica del calore, che viene irradiato negli ambienti grazie a radiatori in ghisa ubicati in ogni stanza.



L'impianto elettrico è costituito, da tubi flessibili, nei quali sono alloggiati i cavi, integrati nelle pareti interne ed esterne, unitamente a scatole in PVC del tipo incassato che ospitano interruttori e prese.

*Nell'Allegato 5 è possibile consultare le riprese fotografiche effettuate al momento del sopralluogo.*

#### **B5. Quesito n. 5 (conformità della descrizione)**

L'identificazione catastale (Foglio, Particella, Subalterno) del bene è corretta e ne consente una univoca individuazione.

#### **B6. Quesito n. 6 (variazioni per l'aggiornamento del catasto)**

Non sono state rilevate sostanziali variazioni che richiedano la predisposizione di atti di aggiornamento,

#### **B7. Quesito n. 7 (strumento urbanistico comunale)**

In base alla Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Rende, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 31.01.2001, il terreno sul quale insite l'immobile ricade in ZTO di completamento di tipo "B5-PEEP". Tali zone sono definite dai Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) in fase di attuazione o già attuati e comprendono sia aree di tipo residenziale che per attrezzature collettive con le specificazioni che i singoli piani hanno circoscritto. Gli indici ed i parametri sono quelli previsti dai singoli piani a suo tempo regolarmente approvati.

#### **B8. Quesito n. 8 (Conformità alla C.E., Agibilità, Abusi)**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, è stato realizzato in base a Concessioni Edilizie nn. 7-8/1984, cui sono seguite n. 115/88, n. 63/90, 26/92 e n. 139 del 27.06.1994 del 22/12/1992, (Allegati 8).

La dichiarazione di Abitabilità è stata rilasciata dal Sindaco di Rende il 21.04.1995 con prot. 357 (Allegati 8).



### **B9. Quesito n. 9 (Vendita in più lotti)**

Considerati la collocazione, le caratteristiche e la superficie complessiva dell'abitazione oggetto di pignoramento, **non risulta possibile suddividerla in lotti**. Dispone infatti di un unico accesso e gli ambienti nei quali è organizzato costituiscono un organismo edilizio già funzionale, che verrebbe alterato da qualsiasi eventuale divisione e/o modifica.

Tenuto conto che la corte esterna identificata con la particella 747 sub. 14 e l'abitazione dispongono dello stesso accesso a mezzo della scala interna al fabbricato, si suggerisce la creazione di un unico lotto di vendita che comprenda abitazione e corte esterna.

Potrebbe inoltre essere funzionale ad una maggiore probabilità di vendita la **creazione di un unico lotto che domorenda il seminterrato (Part. 755 sub.6) e la corte esterna (Part. 747 sub. 14), entrambi oggetto di pignoramento** nella medesima procedura.

Prospetti riassuntivi sono stati predisposti per ambedue le opzioni di vendita, rimettendosi il CTU alle decisioni che il G.E. vorrà intraprendere.

### **B10. Quesito n. 10 (Divisione di immobili pignorati pro quota)**

L'immobile non risulta pignorato pro quota.

### **B11. Quesito n. 11 (Occupazione degli immobili)**

In occasione del sopralluogo il Sig. \_\_\_\_\_ ha dichiarato "*l'abitazione risulta prima casa mentre l'immobile sito al piano seminterrato risulta di categoria A/10 Studio professionale Commerciale*".

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltrato apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate di Cosenza (**Allegati 12**) per verificare la presenza di contratti di locazione.

In data 30.07.2018 con prot. 63042/1 è stata rilasciata attestazione (**Allegato 9**) in base alla quale presso l'Agenzia delle Entrate **non risultano registrati contratti** di locazione a nome dei sig.ri



## **B12. Quesito n. 12 (provvedimento di assegnazione della casa coniugale)**

Dalle ricerche effettuate unitamente alle risultanze della relazione notarile allegata agli atti (**Allegati 9**), è emerso che **l'immobile pignorato non è stato oggetto di separazione assegnazione.**

## **B13. Quesito n. 13 (vincoli artistici, storici, alberghieri, ecc.)**

Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile **non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.** Tuttavia, essendo la proprietà ceduta in diritto di superficie in base a convenzione con il Comune di Rende, vigono il **vincolo di inedificabilità** sull'area di sedime ed il vincolo sulla variazione delle destinazioni d'uso relativamente al piano seminterrato.

All'interno dell'abitazione è presente una **scala del tipo "a chiocciola" che permette l'accesso al sottotetto.** Poiché l'immobile costituito dal **sottotetto non è tra i beni pignorati**, è necessario che lo stesso risulti accessibile ai legittimi proprietari anche a seguito dell'eventuale alienazione dell'abitazione. A tal fine la soluzione che ha un maggiore rapporto costi/benefici è **creare un accesso prima dell'ingresso dell'abitazione con una nuova scala retrattile**, chiudendo il foro esistente nel solaio e rimuovendo la scala a chiocciola presente all'interno dell'appartamento. In tale ipotesi i **proprietari del sottotetto potrebbero accedere autonomamente all'immobile senza entrare all'interno dell'abitazione.** Per realizzare tale variazione è necessario predisporre apposita pratica di **Permesso a Costruire al Comune di Rende**, unitamente ad una **seconda da inoltrare alla Regione Calabria - Lavori Pubblici per Intervento Locale** (per il foro da praticare nel solaio in corrispondenza dell'ingresso e la chiusura di quello già praticato all'interno dell'abitazione). **I costi della pratica possono essere stimati in complessivi € 7.000,00**, comprensivi delle lavorazioni e/o forniture necessarie (€ 4.000,00), di tutti gli oneri tecnici e delle relative variazioni catastali da registrare presso l'Agenzia delle Entrate (€ 3.000,00).



### **B13.1. Quesito n. 13 bis (importo spese di gestione e manutenzione)**

Il sottoscritto CTU ha provveduto a contattare l'Amministratore pro tempore del Condominio Cooperativa con apposita comunicazione trasmessa a mezzo PEC (Allegati 10). L'amministratore ha comunicato (Allegato 10) a mezzo mail che le spese fisse relativamente agli immobili di proprietà in ditta sono quantificate in € 21,00 mensili. Sono presenti quote non pagate per un importo complessivo di € 2.479,66. Effettuando un calcolo proporzionale al valore venale dei beni, è possibile stabilire, sulla base degli importi forniti dall'Amministratore, che la quota mensile relativa all'abitazione è quantificabile in € 15,54, mentre le rate non pagate ammontano a complessivi € 1.834,40.

### **B14. Quesito n.14 (Valore di Mercato)**

#### *Considerazioni generali e metodi utilizzati*

Ai fini della determinazione del valore di mercato, sono stati utilizzati tre diversi metodi di stima, lasciando al Giudice la decisione di procedere con il pignoramento considerando l'efficacia o la non efficacia dei vincoli gravanti sugli immobili P.E.E.P. oggetto di stima.

Un **primo metodo**, che si basa sul mantenimento dei vincoli, quantifica il valore commerciale come la quota monetaria corrispondente al diritto di superficie ottenuta aggiornando il prezzo convenzionato presente nel titolo di provenienza con gli indici ISTAT alla data della stima.

Il **secondo metodo** quantifica il diritto di superficie come diritto di proprietà temporaneo e, di conseguenza, si basa sull'attuale valore di mercato dell'immobile moltiplicato per un indice proporzionale al tempo di durata della cessione dell'area (atto di cessione del diritto di superficie in **Allegati 8**) da parte del Comune di Rende (CS). Il diritto di superficie si estende per 99 anni a partire dalla data di assegnazione, avvenuta il 08.07.1995. L'indice si calcola come rapporto tra il tempo rimanente dalla data di stima ed tempo complessivo di validità del diritto superficario indicato nell'atto di concessione (**Allegati 8**).



Poiché la stipula è avvenuta il 1995, la durata è di 99 anni e la stima viene effettuata nel 2018, il tempo residuo di godimento del diritto è quantificabile in 76 anni. In percentuale il valore venale del godimento corrisponde al 76% del valore complessivo della cessione.

Con il **terzo metodo** di stima si calcola il valore di mercato dell'immobile libero da vincoli, sottraendo dal valore venale il prezzo di svincolo imposto dal Comune di Rende.

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, ipotizzato libero da vincoli, si effettuerà utilizzando il **metodo di stima sintetico-comparativo**, tramite il quale si calcola il valore dell'immobile applicando, alla consistenza vendibile, i **correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare** del comune in cui l'immobile stesso è ubicato. Tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. **La comparazione** del bene oggetto della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come **termine di confronto principale** la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene.

L'individuazione del valore medio di mercato è subordinata all'acquisizione di informazioni specifiche, facendo riferimento a **pubblicazioni di agenzie immobiliari** (borsini immobiliari), con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, aventi caratteristiche comparabili con il bene oggetto di stima.

In ogni caso, al fine di perfezionare la stima, gli importi ottenuti con i diversi metodi saranno ridotti dei costi necessari per eventuali aggiornamenti e/o sanatorie.

### **Metodo 1. aggiornamento ISTAT del prezzo convenzionato (efficacia piena dei vincoli P.E.E.P.)**

Il prezzo convenzionato indicato nell'atto di assegnazione del 08.07.1995 (**Fascicolo Allegati 8**) è L. 136.940.845 relativamente all'abitazione, al seminterrato ed alla corte esterna. Considerato che è necessario valutare la sola abitazione, tenendo conto delle relative superfici residenziali e non residenziali come da Convenzione, applicando il prezzo di vendita quantificato in 560.000 L./mq, Si ottiene per la sola abitazione un valore di L. 105.307.045 pari ad € 59.551,12.

Il coefficiente di rivalutazione ISTAT nel periodo Luglio 1995 - Settembre 2018 (ultimo valore disponibile su [www.istat.it](http://www.istat.it)) è 1,501, per cui l'importo rivalutato è pari ad € 89.386,23.



Tale prezzo viene ridotto del 10%, in quanto trattasi di immobile usato e, di conseguenza, l'eventuale diritto in concessione per il tempo rimanente sarebbe relativo non ad un bene in condizioni pari al nuovo. Viene inoltre sottratta la somma relativa all'eliminazione della servitù di passaggio interna per l'accesso al sottotetto come meglio specificato al par. B13. Quesito n. 13 (vincoli artistici, storici, alberghieri, ecc.) a pag. 30.

Il valore del diritto superficiale dell'abitazione è

$$\begin{aligned}
 & V_{\text{Dir.Sup.Abit.Sub.3}} = \\
 & = V_{\text{dir.Sup.Residuo-Abit.Sub.3-lordo}} - C_{\text{Pratica-Servitù}} = \\
 & = € 80.447,61 - € 7.000,00 = \\
 & = € 73.447,61 \cong \mathbf{€ 73.500,00}
 \end{aligned}$$

**Metodo 2: valore di mercato in proporzione alla durata del diritto superficiale (efficacia del solo vincolo del diritto superficiale)**

La superficie commerciale viene calcolata come somma della superficie lorda interna, con le pareti in muratura computate fino allo spessore massimo di 30 cm, oltre quella relativa ai balconi computata al 50%.

La Superficie commerciale è quindi:

$$\begin{aligned}
 S_{\text{comm.}} &= S_{\text{int, lorda sub. 3}} + (S_{\text{balc.}} \times 0,50) + (S_{\text{scale.}} \times 0,3) = \\
 &= \mathbf{116,09 \text{ mq.}}
 \end{aligned}$$

Il valore complessivo commerciale dell'immobile, libero da vincoli, è rappresentato da prodotto del valore medio  $V_{\text{unit,app}}$  e dalla superficie commerciale, decurtato delle spese per la regolarizzazione degli abusi rilevati,  $C_{\text{Regolarizzazione}}$ , già quantificati nel paragrafo A7. Quesito n. 7 (strumento urbanistico comunale) a pag. 16.

Per quanto riguarda il valore unitario, tenuto conto dei prezzi praticati per immobili simili, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali posizione, quartiere, stato generale dell'immobile, ecc., che intervengono con appositi coefficienti correttivi, si assume pari ad € 1.150,00 €/mq. L'appartamento è collocato in una zona nella quale il mercato non è dinamico ed il numero di compravendite effettuate è ridotto.

Tenuto conto delle considerazioni di cui sopra, oltre alle riduzioni relative ai lavori per l'eliminazione della servitù di passaggio, si ottiene:



$$\begin{aligned}
 & V_{\text{comm-senza-vincoli.Abit.Sub.3}} = \\
 & = (116,09 \text{ mq} \times 1.150,00 \text{ €/mq}) - C_{\text{Pratica-Servitù}} = \\
 & = € 133.501,20 - € 7.000,00 = \\
 & = € 126.501,20 \cong \mathbf{€ 127.000,00}
 \end{aligned}$$

### Metodo 3: Valore commerciale dell'immobile libero da vincoli

Da indagini effettuate presso il Comune di Rende si è appreso che il calcolo della somma da versare per poter riscattare l'immobile viene effettuata esclusivamente dall'ufficio tecnico, sulla base di tabelle in loro possesso e formule complesse che utilizzano variabili riferite a specifiche caratteristiche dell'immobile.. Tuttavia, come suggerito dallo stesso U.T., in media si può considerare sommariamente, senza commettere errori che incidano significativamente sulla stima, un costo pari a € 10.000,00 comprensivo di spese notarili per tutti gli immobili costituenti il lotto assegnato ai sig.ri Tenuto conto delle proporzioni dei singoli immobili sul totale della somma da versare, possiamo ottenere il valore del bene come differenza tra il valore commerciale (calcolato con il precedente Metodo 2) libero da vincoli ed il prezzo di riscatto:

$$\begin{aligned}
 & V_{\text{Comm.Libero.Abit.Sub.3}} = \\
 & = V_{\text{Comm.Abit.Sub.3}} - C_{\text{Agg.Cat.}} - C_{\text{Riscatto}} = \\
 & = € 127.000,00 - € 9.000,00 = \\
 & = \mathbf{€ 118.000,00.}
 \end{aligned}$$

**Corte esclusiva in Rende, Foglio 50 part.  
747 sub. 14**

### **C1. Quesito n. 1 (docum. Art.567 comma 2 cod. proc. civ.)**

Dal controllo della **documentazione di cui all'art. 567** comma 2 c.p.c. presente agli atti, **(Allegati 9)** si è potuto stabilire che la stessa è completa ed idonea.

### Natura del diritto in capo al debitore



L'immobile, individuato catastalmente al Foglio di mappa 50, **particella 755 sub. 6**, risulta in visura (**Allegati 6**) intestato come di seguito riportato:

- (Proprietà per 1/2 su Diritto di Superficie);
- A089Q (Proprietà per 1/2 su Diritto di Superficie);

I diritti sono pervenuti in regime di comunione legale con **Atto di Assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia** (**Scrittura provata con sottoscrizione autenticata**) per notaio dott. Riccardo Scornajenghi del 08.07.1995 rep. 24881/37, trascritto a Cosenza il 04.08.1995 con nn. 15446/18868 dalla, **cui è seguito Atto di Assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia** per notaio dott. Riccardo Scornajenghi del 10.08.2001 rep. 56995, trascritto a Cosenza il 07.09.2001 con nn. 15526/19561.

Si precisa che i diritti posseduti dai sig.ri non sono relativi all'intera proprietà, ma limitati al solo diritto superficiale per la durata di 99 anni a partire dalla data di assegnazione, avvenuta nel 1995.

## **C2. Quesito n. 2 (elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli)**

In seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, unitamente alla documentazione art. 567 comma 2 c.p.c. è emersa la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (**Allegati 9**):

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a **Garanzia di Finanziamento** per notaio dott. Claudio Espedito Cristofaro Rep. 78432/29882 del 21.12.2007, trascrizione del 27.12.2007 Reg. Gen. 10470 Reg. Part. 44971, a favore di Banca Carime S.p.A. per €. 100.000,00, sottoscritto dai sig.ri  
gravante sull'**Ufficio identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 6**, sull'Abitazione identificata al Foglio 50 part. 755 sub. 3 e sulla corte identificata al Foglio 50 part. 747 sub. 14;
- **Ipoteca Legale** a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 del 18.03.2009 Trascrizione R.P./R.G. nn. 1145/6961, Pubblico ufficiale **Equitalia ETR S.p.A.** Repertorio 1802/34 del 11.03.2009 per Euro 51.361,08 contro il sig.



gravante sull'Ufficio identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 6, sull'Abitazione identificata al Foglio 50 part. 755 sub. 3 e sulla corte identificata al Foglio 50 part. 747 sub. 14;

- **Verbale di Pignoramento di Immobili** del 30.03.2017 Trascrizione nn. 8356/10013, Pubblico Ufficiale del Tribunale di Cosenza Rep. 279 del 24/02/2017, a favore di Banca Carime S.p.A. contro i sig.ri e sull'Abitazione identificata al Foglio 50 part. 755 sub. 5, sull'Ufficio identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 6 e sulla corte identificata al Foglio 50 part. 747 sub. 14.

### **C3. Quesito n. 3 (mappe cens. e certificati di dest. urbanistica)**

#### **Mappe Censuarie**

Nel fascicolo **Allegati 6** sono contenuti:

- l'Estratto di Mappa Catastale che consente di individuare la posizione del terreno su cui sorge il fabbricato (Part. 755) all'interno della cartografia censuaria catastale;
- la visura catastale dell'abitazione.

#### **Certificati di destinazione urbanistica**

Quesito non pertinente trattandosi di area passata al Catasto Urbano, con vincolo di inedificabilità, facente parte di fabbricato realizzato in base a rilasciata Concessione Edilizia.

### **C4. Quesito n. 4 (Descrizione dei beni oggetto di stima)**

#### **a- Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)**

L'immobile oggetto di pignoramento è una corte esterna facente parte di un più ampio fabbricato di costruzione risalente agli anni '90, ubicato in ***Via B. Cellini nel Comune di Rende (CS)***, all'interno di un'area panoramica a vocazione prettamente residenziale, completamente urbanizzata.



Il sottoscritto, per maggiore chiarezza, ha ritenuto opportuno indicare il fabbricato in apposita foto satellitare (**Allegato 2 - Inquadramento Territoriale**), che mostra il contesto urbano e territoriale rispetto alle principali vie di comunicazione.

#### **b- Caratteristiche della zona**

L'area nel suo insieme, orograficamente di tipo collinare, è caratterizzata dalla presenza di costruzioni risalente agli anni 80-90, con tipologia a villa o a schiera destinate prevalentemente alla residenza.

**L'immobile è raggiungibile facilmente dall'Autostrada**, svincolo Cosenza Nord, dal quale dista 4 Km circa, percorrendo la Strada Statale Silana Crotonese in direzione Crotone, uscendo allo svincolo Rende M. Marchesato Roges e all'uscita imboccando via B. Cellini sulla destra.

L'immobile dista 4 Km dalla Chiesa di San Carlo Borromeo (Via Rossini) ed a 2,8 Km dalla centrale loc. Commenda (via Fratelli Bandiera).

Il **centro commerciale più vicino** è il "*Metropolis*", in Piazza M. L. King a circa 2,5 Km.

La **farmacia Pellegrini**, presso il **Centro Commerciale "Metropolis"** è la più vicina, a circa 2 Km.

Istituti di primo e secondo grado sono facilmente raggiungibili e collocati nell'arco di pochi chilometri.

#### **c- Caratteri generali e tipologici del fabbricato**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento, nel suo insieme, è articolato in un unico corpo di fabbrica facente parte della Cooperativa che comprende anche altri fabbricati limitrofi ed un'area condominiale recintata ed accessibile tramite cancello carrabile e pedonale posto su via B. Cellini.

Dal punto di vista strettamente plano-altimetrico si innalza per due piani fuori terra, oltre seminterrato e sottotetto (**Doc. Fotografica Allegato 5, Foto 1-2**).

**La struttura portante dell'edificio** è in cemento armato.

**Le pareti esterne** sono realizzate con tamponatura in laterizio intonacato.

**All'esterno il fabbricato**, nel suo insieme, si presenta in buono stato di conservazione.

#### **d- Caratteri generali e tipologici dell'immobile**



La corte, posta sul lato Ovest del fabbricato, risulta accessibile unicamente dalla scala interna del fabbricato tramite la quale si accede anche all'Abitazione posta al secondo piano (**Doc. Fotografica Allegato 5, Foto 8**).

Al momento del sopralluogo la corte risultava curata, con soprasuolo costituito da vegetazione spontanea (**Foto 21e 22**).

Per maggiori dettagli si rimanda alle **planimetrie Allegati 3.3 e 4.3** unitamente alla documentazione fotografica **Allegati 5**.

#### **e- Superfici calpestabili e commerciali**

La superficie catastale è 259,50 mq (**Allegato 4.3 - Planimetrie con Superfici**).

#### **f- Identificazione Catastale**

L'immobile pignorato è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del **Comune di Rende (CS)**:

- **Foglio 50, particella 747 Sub. 14, Area Urbana senza rendita (Visura in Allegati 6)**.

Nel Fascicolo **Allegati 6** è disponibile l'Estratto di Mappa Catastale, che raffigura la posizione del fabbricato all'interno delle mappe censuarie catastali.

#### **g- Confini**

A Nord con corte di altra proprietà facenti parte del medesimo fabbricato; a Sud con terreno libero altra proprietà; ad Est con abitazione e corte esterna altra proprietà, ad Ovest con spazio di isolamento costituito da corte esclusiva.

Per maggiori dettagli sulla configurazione planimetria si rimanda all'**Allegato 3 (Pianta quotata)**.

*Nell'Allegato 5 è possibile consultare le riprese fotografiche effettuate al momento del sopralluogo.*

### **C5. Quesito n. 5 (conformità della descrizione)**

L'identificazione catastale (Foglio, Particella, Subalterno) del bene è corretta e ne consente una univoca individuazione.



### **C6. Quesito n. 6 (variazioni per l'aggiornamento del catasto)**

Non sono state rilevate difformità significative tra lo stato di fatto e la planimetria depositata in catasto.

### **C7. Quesito n. 7 (strumento urbanistico comunale)**

In base alla **Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Rende, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 31.01.2001**, il terreno sul quale insite l'immobile ricade in **ZTO di completamento di tipo "B5-PEEP"**. Tali zone sono definite dai Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) in fase di attuazione o già attuati e comprendono sia aree di tipo residenziale che per attrezzature collettive con le specificazioni che i singoli piani hanno circoscritto. Gli indici ed i parametri sono quelli previsti dai singoli piani a suo tempo regolarmente approvati.

### **C8. Quesito n. 8 (Conformità alla conc. edilizia, Agibilità, Abusi)**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, è stato realizzato in base a Concessioni Edilizie nn. 7-8/1984, cui sono seguite n. 115/88, n. 63/90, 26/92 e n. 139 del 27.06.1994 del 22/12/1992, **(Allegati 8)**.

La dichiarazione di Abitabilità è stata rilasciata dal Sindaco di Rende il 21.04.1195 con prot. 357 **(Allegati 8)**.

### **C9. Quesito n. 9 (Vendita in più lotti)**

Considerati la collocazione, le caratteristiche e la superficie complessiva oggetto di pignoramento, non risulta conveniente suddividerla in lotti. Dispone infatti di un unico accesso comune con l'appartamento al piano secondo, anch'esso oggetto di pignoramento. Potrebbe inoltre essere funzionale ad una maggiore probabilità di vendita **la creazione di un unico lotto che comprenda anche il seminterrato (Part. 755 sub. 6) e l'abitazione (Part. 755 sub. 3), entrambi oggetto di pignoramento nella medesima procedura.**

Prospetti riassuntivi sono stati predisposti per ambedue le opzioni di vendita, rimettendosi il CTU alle decisioni che il G.E. vorrà intraprendere.

Pag. 39

**RISPOSTE AI QUESITI**

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. n. 65/2017 R.E.



### **C10. Quesito n. 10 (Divisione di immobili pignorati pro quota)**

L'immobile non risulta pignorato pro quota.

### **C11. Quesito n. 11 (Occupazione degli immobili)**

In occasione del sopralluogo il Sig. \_\_\_\_\_ ha dichiarato "*l'abitazione risulta prima casa mentre l'immobile sito al piano seminterrato risulta di categoria A/10 Studio professionale Commerciale*".

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltrato apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate di Cosenza **(Allegati 12)** per verificare la presenza di contratti di locazione.

In data 30.07.2018 con prot. 63042/1 è stata rilasciata attestazione **(Allegato 9)** in base alla quale presso l'Agenzia delle Entrate **non risultano registrati contratti** di locazione a nome dei sig.ri

### **C12. Quesito n. 12 (provvedimento di assegnazione della casa coniugale)**

Dalle ricerche effettuate unitamente alle risultanze della relazione notarile allegata agli atti **(Allegati 9)**, è emerso che **l'immobile pignorato non è stato oggetto di separazione assegnazione**.

### **C13. Quesito n. 13 (vincoli artistici, storici, alberghieri, ecc.)**

Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile **non insistono vincoli** artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Come da convenzione stipulata con il Comune di Rende, l'area è soggetta a vincolo **di inedificabilità e divieto di mutazione della destinazione d'uso**.

### **C13.1. Quesito n. 13 bis (importo spese di gestione e manutenzione)**

Il sottoscritto CTU ha provveduto a contattare l'Amministratore pro tempore del Condominio Cooperativa \_\_\_\_\_ con apposita comunicazione trasmessa a mezzo PEC **(Allegati 10)**. L'amministratore ha comunicato **(Allegato 10)** a mezzo mail che le spese



fisse relativamente agli immobili di proprietà in ditta sono quantificate in € 21,00 mensili. Sono presenti quote non pagate per un importo complessivo di € 2.479,66. Effettuando un calcolo proporzionale al valore venale dei beni, è possibile stabilire, sulla base degli importi forniti dall'Amministratore, che la quota mensile relativa alla corte è quantificabile in € 2,58, mentre le rate non pagate ammontano a complessivi € 304,53.

#### **C14. Quesito n.14 (Valore di Mercato)**

##### *Considerazioni generali e metodi utilizzati*

Non essendo direttamente quantificabile e monetizzabile la corte esterna ai fini della determinazione di corrispettivo economico come da convenzione stipulata, per la valutazione si utilizzerà il **terzo metodo** di stima, calcolando il valore di mercato dell'immobile libero da vincoli, sottraendo dal valore venale il prezzo di svincolo imposto dal Comune di Rende.

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, ipotizzato libero da vincoli, si effettuerà utilizzando il **metodo di stima sintetico-comparativo**, tramite il quale si calcola il valore dell'immobile applicando, alla consistenza vendibile, i **correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare** del comune in cui l'immobile stesso è ubicato. Tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. **La comparazione** del bene oggetto della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come **termine di confronto principale** la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene.

L'individuazione del valore medio di mercato è subordinata all'acquisizione di informazioni specifiche, facendo riferimento a **pubblicazioni di agenzie immobiliari** (borsini immobiliari), con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, aventi caratteristiche comparabili con il bene oggetto di stima.

##### *Metodo 3: Valore commerciale dell'immobile libero da vincoli*

Da indagini effettuate presso il Comune di Rende si è appreso che **il calcolo della somma da versare per poter riscattare l'immobile viene effettuata esclusivamente**



dall'ufficio tecnico, sulla base di tabelle in loro possesso e formule complesse che utilizzano variabili riferite a specifiche caratteristiche dell'immobile. Tuttavia, come suggerito dallo stesso U.T., in media si può considerare sommariamente, senza commettere errori che incidano significativamente sulla stima, un costo pari a € 10.000,00 comprensivo di spese notarili per tutti gli immobili costituenti il lotto assegnato ai sig.ri Tenuto conto delle proporzioni dei singoli immobili sul totale della somma da versare, possiamo ottenere il valore del bene come differenza tra il valore commerciale libero da vincoli ed il prezzo di riscatto.

**Il valore complessivo commerciale dell'immobile, libero da vincoli, è rappresentato da prodotto del valore medio  $V_{unit,app}$  e dalla superficie commerciale.**

Per quanto riguarda il valore unitario, tenuto conto dei prezzi praticati per immobili simili, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali posizione, quartiere, stato generale dell'immobile, ecc., che intervengono con appositi coefficienti correttivi, si assume pari ad € 75,00 €/mq. L'appartamento è collocato in una zona nella quale il mercato non è dinamico ed il numero di compravendite effettuate è ridotto.

**Tenuto conto delle considerazioni di cui sopra, oltre alle riduzioni relative ai lavori per l'eliminazione della servitù di passaggio, si ottiene:**

$$\begin{aligned} V_{comm-senza-vincoli.Corte.Sub.14} &= \\ &= V_{Dir.Sup.Corte.Sub.14-lordo} - C_{Riscatto} = \\ &= (295,50 \text{ mq} \times 75,00 \text{ €/mq}) - 2.000,00 = \\ &= \text{€ } 20.162,50 \cong \text{€ } 20.000,00 \end{aligned}$$

## Quesito 15 (Prospetto riassuntivo)

**Seminterrato in via B. Cellini a Rende (CS), in Catasto al Foglio 50, particella 755 Sub. 6**

Descrizione sintetica. Diritto superficario fino al 2094 di seminterrato in ottime condizioni di manutenzione facente parte della Cooperativa realizzato a



seguito di convenzione con il Comune di Rende (CS) in ambito PEEP (Piano Edilizia Economica e Popolare) ubicato in via B. Cellini a Rende (CS), a seguito dell'ottenimento di Concessioni Edilizie nn. 7-8/1984, cui sono seguite n. 115/88, n. 63/90, 26/92 e n. 139 del 27.06.1994 del 22/12/1992, (**Allegati 8**). Lo spazio interno è stato organizzato in modo da ricavare due stanze (**Foto 4-6**) ed un bagno (**Foto 7**). Dal raffronto dello stato di fatto, rappresentato nell'**Allegato 3** (Planimetria di Rilievo) e dagli elaborati progettuali reperiti presso l'U.T. del Comune di Rende in **Allegati 7**, è stata constatata la presenza di difformità nella distribuzione interna, nonché una differente destinazione d'uso catastale non compatibile con la convenzione.

**Differenze di identificativi.** L'identificazione catastale (Foglio, Particella, Subalterno) del bene è corretta e ne consente una univoca individuazione.

**Dati catastali.** Foglio 50, particella 755 Sub. 6, Categoria A/10 Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 639,12 (**Visura in Allegati 6**).

**Superfici.** La superficie Calpestabile Interna complessiva è 32,37 mq (**Allegati 4 - Planimetrie con Superfici**). La superficie Commerciale è stata quantificata in 38,15 mq.

#### **Valore.**

**Metodo 1:** aggiornamento ISTAT del prezzo convenzionato (efficacia piena dei vincoli P.E.E.P.). Valore € 10.000,00 avendo già detratto le spese per la sanatoria e l'aggiornamento catastale della destinazione d'uso. E' stata inoltre effettuata una detrazione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

**Metodo 2:** valore di mercato in proporzione alla durata del diritto superficario (efficacia del solo vincolo del diritto superficario). Valore € 18.000,00 avendo già le spese per la sanatoria e l'aggiornamento catastale della destinazione d'uso. E' stata inoltre effettuata una detrazione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

**Metodo 3:** Valore commerciale dell'immobile libero da vincoli. Valore € 15.500,00 avendo già detratto le spese per la sanatoria e l'aggiornamento catastale della destinazione d'uso. E' stata inoltre effettuata una detrazione del 15% in



ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

**Proprietà.**

(Proprietà per 1/2 su Diritto di Superficie);

(Proprietà per 1/2 su Diritto

di Superficie);

**Elenco formalità pregiudizievoli:** In seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio, unitamente alla documentazione art. 567 comma 2 c.p.c. è emersa la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli **(Allegati 9)** :

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a **Garanzia di Finanziamento** per notaio dott. Claudio Espedito Cristofaro Rep. 78432/29882 del 21.12.2007, trascrizione del 27.12.2007 Reg. Gen. 10470 Reg. Part. 44971, a favore di Banca Carime S.p.A. per €. 100.000,00, sottoscritto dai sig.ri \_\_\_\_\_ , gravante sull'**Ufficio identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 6, sull'Abitazione identificata al Foglio 50 part. 755 sub. 3 e sulla corte identificata al Foglio 50 part. 747 sub. 14;**
- **Ipoteca Legale** a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 del 18.03.2009 Trascrizione R.P./R.G. nn. 1145/6961, Pubblico ufficiale **Equitalia ETR S.p.A.** Repertorio 1802/34 del 11.03.2009 per Euro 51.361,08 contro il sig. \_\_\_\_\_ gravante sull'**Ufficio identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 6, sull'Abitazione identificata al Foglio 50 part. 755 sub. 3 e sulla corte identificata al Foglio 50 part. 747 sub. 14;**
- **Verbale di Pignoramento di Immobili** del 30.03.2017 Trascrizione nn. 8356/10013, Pubblico Ufficiale del Tribunale di Cosenza Rep. 279 del 24/02/2017, a favore di Banca Carime S.p.A. contro i sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ sull'**Abitazione identificata al Foglio 50 part. 755 sub. 5, sull'Ufficio identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 6 e sulla corte identificata al Foglio 50 part. 747 sub. 14.**

**Vincoli.** Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile **non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.** Tuttavia, essendo la proprietà ceduta in diritto di superficie in base a convenzione con il Comune di Rende, vigono il **vincolo di inedificabilità** sull'area di sedime ed il vincolo sulla variazione delle destinazioni d'uso relativamente al piano seminterrato. Deve essere predisposta apposita pratica catastale al fine di variare la destinazione d'uso del seminterrato, in quanto lo stesso non è compatibile con l'utilizzo Ufficio, come da



convenzione stipulata con il Comune di Rende in ambito P.E.E.P (Piano Edilizia Economica e Popolare)

**Provvedimento di assegnazione della casa coniugale.** Il fabbricato non è stato oggetto di provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

**Occupazione.** In occasione del sopralluogo il Sig. \_\_\_\_\_ ha dichiarato *"l'abitazione risulta prima casa mentre l'immobile sito al piano seminterrato risulta di categoria A/10 Studio professionale Commerciale"*. **Non risultano registrati contratti** di locazione a nome dei sig.ri

**Importo spese di gestione e manutenzione.** Effettuando un calcolo proporzionale al valore venale dei beni, è possibile stabilire, sulla base degli importi forniti dall'Amministratore, che la quota mensile relativa al seminterrato è quantificabile in € 2,89, mentre le rate non pagate ammontano a complessivi € 340,73.

**Abitazione in via B. Cellini a Rende (CS), in Catasto al Foglio 50,  
particella 755 Sub. 3**

**Descrizione sintetica.** Diritto superficiario fino al 2094 di abitazione in ottime condizioni di manutenzione al secondo piano facente parte della Cooperativa realizzata a seguito di convenzione con il Comune di Rende (CS) in ambito PEEP (Piano Edilizia Economica e Popolare), ubicata in *via B. Cellini a Rende (CS)*, a seguito dell'ottenimento di Concessioni Edilizie nn. 7-8/1984, cui sono seguite n. 115/88, n. 63/90, 26/92 e n. 139 del 27.06.1994 del 22/12/1992, **(Allegati 8)**. **Lo spazio interno dell'abitazione** è stato organizzato in modo da ricavare ingresso **(Foto 10)** e salone **(Foto nn. 10-11)** con vista sulla SILA **(Foto 13)**, cucina **(Foto 14)** con affaccio sulla corte condominiale ad Ovest **(Foto 15)**, disimpegno **(Foto 16)**, tre stanze da letto **(Foto nn. 17-18)**, un bagno **(Foto 19)**. **All'interno dell'abitazione è presente una scala** del tipo "a chiocciola" **(Foto 20)**, che consente l'accesso al sottotetto non oggetto di pignoramento. Dal raffronto dello stato di fatto, rappresentato nell'**Allegato 3** (Planimetria di Rilievo) e dagli elaborati progettuali reperiti presso l'U.T. del Comune di Rende in **Allegati 7**, non è stata constatata la presenza di difformità nella distribuzione interna.

**Differenze di identificativi.** L'identificazione catastale (Foglio, Particella, Subalterno) del bene è corretta e ne consente una univoca individuazione.

**Dati catastali.** Foglio 50, particella 755 Sub. 3, Categoria A/3 Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita € 400,25 **(Visura in Allegati 6)**.



**Superfici.** La superficie Calpestabile Interna complessiva è 97,41 mq, cui si aggiungono 15,79 mq di balconi (**Allegati 4 - Planimetrie con Superfici**). La superficie Commerciale è stata quantificata in 116,09 mq.

**Valore.**

**Metodo 1:** aggiornamento ISTAT del prezzo convenzionato (efficacia piena dei vincoli P.E.E.P.). Valore € 62.500,00, già ridotto dei costi necessari per l'eliminazione del vincolo dell'accesso al sottotetto. È stata inoltre effettuata una detrazione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

**Metodo 2:** valore di mercato in proporzione alla durata del diritto superficario (efficacia del solo vincolo del diritto superficario). Valore € 108.000,00, già ridotto dei costi necessari per l'eliminazione del vincolo dell'accesso al sottotetto. È stata inoltre effettuata una detrazione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

**Metodo 3:** Valore commerciale dell'immobile libero da vincoli. Valore € 100.000,00, già ridotto dei costi necessari per l'eliminazione del vincolo dell'accesso al sottotetto. È stata inoltre effettuata una detrazione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

**Proprietà.**

(Proprietà per 1/2 su Diritto di Superficie);

(Proprietà per 1/2 su Diritto

di Superficie);

**Elenco formalità pregiudizievoli.** In seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio, unitamente alla documentazione art. 567 comma 2 c.p.c. è emersa la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (**Allegati 9**) :

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a **Garanzia di Finanziamento** per notaio dott. Claudio Espedito Cristofaro Rep. 78432/29882 del 21.12.2007, trascrizione del 27.12.2007 Reg. Gen. 10470 Reg. Part. 44971, a favore di Banca Carime S.p.A. per €. 100.000,00, sottoscritto dai sig.ri \_\_\_\_\_, gravante sull'Ufficio identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 6, sull'Abitazione identificata al Foglio 50 part. 755 sub. 3 e sulla corte identificata al Foglio 50 part. 747 sub. 14;

Pag. 46

RISPOSTE AI QUESITI

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. n. 65/2017 R.E.



- **Ipoteca Legale** a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 del 18.03.2009 Trascrizione R.P./R.G. nn. 1145/6961, Pubblico ufficiale **Equitalia ETR S.p.A.** Repertorio 1802/34 del 11.03.2009 per Euro 51.361,08 contro il sig.  
sull'Abitazione identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 5, sull'Ufficio identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 6 e sulla corte identificata al Foglio 50 part. 747 sub. 14;
- **Ipoteca Legale** a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 del 27.01.2011 Trascrizione nn. 434/2906, Pubblico ufficiale **Equitalia ETR S.p.A.** Repertorio 672/34 del 25/01/2001 per Euro 34.441,96 contro il sig.  
sull'Abitazione identificata al Foglio 50 part. 755 sub. 5 e sulla corte identificata al Foglio 50 part. 747 sub. 14;
- **Verbale di Pignoramento di Immobili** del 30.03.2017 Trascrizione nn. 8356/10013, Pubblico Ufficiale del Tribunale di Cosenza Rep. 279 del 24/02/2017, a favore di Banca Carime S.p.A. contro i sig.ri  
sull'Abitazione identificata al Foglio 50 part. 755 sub. 5, sull'Ufficio identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 6 e sulla corte identificata al Foglio 50 part. 747 sub. 14;

**Vincoli.** Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile **non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**. Tuttavia, essendo la proprietà ceduta in diritto di superficie in base a convenzione con il Comune di Rende, vigono il **vincolo di inedificabilità** sull'area di sedime ed il vincolo sulla variazione delle destinazioni d'uso relativamente al piano seminterrato. All'interno dell'abitazione è presente una **scala interna che permette l'accesso al sottotetto**. Poiché l'immobile costituito dal **sottotetto non è tra i beni pignorati**, è necessario che lo stesso risulti accessibile ai legittimi proprietari anche a seguito dell'eventuale alienazione dell'abitazione. A tal fine la soluzione che ha un maggiore rapporto costi/benefici è **creare un accesso prima dell'ingresso dall'abitazione con una nuova scala retrattile**, chiudendo il foro esistente nel solaio e rimuovendo la scala a chiocciola presente all'interno dell'appartamento. **I costi della pratica possono essere stimati in complessivi € 7.000,00**, comprensivi delle lavorazioni e/o forniture necessarie (€ 4.000,00), di tutti gli oneri tecnici e delle relative variazioni catastali da registrare presso l'Agenzia delle Entrate (€ 3.000,00).

**Provvedimento di assegnazione della casa coniugale.** Il fabbricato non è stato oggetto di provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

**Occupazione.** In occasione del sopralluogo il Sig. \_\_\_\_\_ ha dichiarato  
"l'abitazione risulta prima casa mentre l'immobile sito al piano seminterrato risulta

Pag. 47

RISPOSTE AI QUESITI

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. n. 65/2017 R.E.



di categoria A/10 Studio professionale Commerciale". **Non risultano registrati contratti** di locazione a nome dei sig.ri

**Importo spese di gestione e manutenzione.** Effettuando un calcolo proporzionale al valore venale dei beni, è possibile stabilire, sulla base degli importi forniti dall'Amministratore, che la quota mensile relativa all'abitazione è quantificabile in € 15,54, mentre le rate non pagate ammontano a complessivi € 1.834,40.

**Corte esterna in via B. Cellini a Rende (CS), in Catasto al Foglio 50, particella 747 Sub. 14**

**Descrizione sintetica.** Diritto superficario fino al 2094 di corte esterna facente parte della Cooperativa | realizzata a seguito di convenzione con il Comune di Rende (CS) in ambito PEEP (Piano Edilizia Economica e Popolare), ubicata in *via B. Cellini a Rende (CS)*, a seguito dell'ottenimento di Concessioni Edilizie nn. 7-8/1984, cui sono seguite n. 115/88, n. 63/90, 26/92 e n. 139 del 27.06.1994 del 22/12/1992, **(Allegati 8)**. Dal raffronto dello stato di fatto, rappresentato nell'**Allegato 3** (Planimetria di Rilievo) e dagli elaborati progettuali reperiti presso l'U.T. del Comune di Rende in **Allegati 7**, non è stata constatata la presenza di difformità.

**Differenze di identificativi.** L'identificazione catastale (Foglio, Particella, Subalterno) del bene è corretta e ne consente una univoca individuazione.

**Dati catastali.** Foglio 50, particella 747 Sub. 14, Area Urbana senza rendita **(Visura in Allegati 6)**.

**Superfici.** La superficie Catastale complessiva è 259,50 mq **(Allegati 4 - Planimetrie con Superfici)**.

**Valore.**

**Metodo 3:** Valore commerciale dell'immobile libero da vincoli. Valore € 17.000,00, avendo già effettuato una detrazione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

**Proprietà.**

(Proprietà per 1/2 su Diritto di Superficie);

(Proprietà per 1/2 su Diritto

di Superficie);



Elenco formalità pregiudizievoli. In seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio, unitamente alla documentazione art. 567 comma 2 c.p.c. è emersa la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (**Allegati 9**) :

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a **Garanzia di Finanziamento** per notaio dott. Claudio Espedito Cristofaro Rep. 78432/29882 del 21.12.2007, trascrizione del 27.12.2007 Reg. Gen. 10470 Reg. Part. 44971, a favore di Banca Carime S.p.A. per €. 100.000,00, sottoscritto dai sig.ri \_\_\_\_\_, gravante sull'Ufficio identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 6, sull'Abitazione identificata al Foglio 50 part. 755 sub. 3 e sulla corte identificata al Foglio 50 part. 747 sub. 14;
- **Ipoteca Legale** a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 del 18.03.2009 Trascrizione R.P./R.G. nn. 1145/6961, Pubblico ufficiale **Equitalia ETR S.p.A.** Repertorio 1802/34 del 11.03.2009 per Euro 51.361,08 contro il sig. \_\_\_\_\_ sull'Abitazione identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 5, sull'Ufficio identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 6 e sulla corte identificata al Foglio 50 part. 747 sub. 14;
- **Ipoteca Legale** a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 del 27.01.2011 Trascrizione nn. 434/2906, Pubblico ufficiale **Equitalia ETR S.p.A.** Repertorio 672/34 del 25/01/2001 per Euro 34.441,96 contro il sig. \_\_\_\_\_ sull'Abitazione identificata al Foglio 50 part. 755 sub. 5 e sulla corte identificata al Foglio 50 part. 747 sub. 14;
- **Verbale di Pignoramento di Immobili** del 30.03.2017 Trascrizione nn. 8356/10013, Pubblico Ufficiale del Tribunale di Cosenza Rep. 279 del 24/02/2017, a favore di Banca Carime S.p.A. contro i sig.ri \_\_\_\_\_ sull'Abitazione identificata al Foglio 50 part. 755 sub. 5, sull'Ufficio identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 6 e sulla corte identificata al Foglio 50 part. 747 sub. 14;

Vincoli. Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Come da convenzione stipulata con il Comune di Rende, l'area è soggetta a vincolo di inedificabilità e divieto di mutazione della destinazione d'uso.

Provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Il fabbricato non è stato oggetto di provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Occupazione. In occasione del sopralluogo il Sig. \_\_\_\_\_ ha dichiarato "l'abitazione risulta prima casa mentre l'immobile sito al piano seminterrato risulta



di categoria A/10 Studio professionale Commerciale". Non risultano registrati contratti di locazione a nome dei sig.ri

**Importo spese di gestione e manutenzione.** Effettuando un calcolo proporzionale al valore venale dei beni, è possibile stabilire, sulla base degli importi forniti dall'Amministratore, che la quota mensile relativa alla corte è quantificabile in € 2,58, mentre le rate non pagate ammontano a complessivi € 304,53.

## **Lotto X1 (Unico) Abitazione, Seminterrato e corte di pertinenza in via B. Cellini a Rende (CS)**

**Descrizione sintetica.** Diritto superficiario fino al 2094 di abitazione in ottime condizioni di manutenzione, seminterrato e corte esterna esclusiva facenti parte della Cooperativa realizzata a seguito di convenzione con il Comune di Rende (CS) in ambito PEEP (Piano Edilizia Economica e Popolare) in via B. Cellini a Rende (CS). al secondo piano, a seguito dell'ottenimento di Concessioni Edilizie nn. 7-8/1984, cui sono seguite n. 115/88, n. 63/90, 26/92 e n. 139 del 27.06.1994 del 22/12/1992, **(Allegati 8)**. Lo spazio interno dell'abitazione è stato organizzato in modo da ricavare ingresso **(Foto 10)** e salone **(Foto nn. 10-11)** con vista sulla SILA **(Foto 13)**, cucina **(Foto 14)** con affaccio sulla corte condominiale ad Ovest **(Foto 15)**, disimpegno **(Foto 16)**, tre stanze da letto **(Foto nn. 17-18)**, un bagno **(Foto 19)**. All'interno dell'abitazione è presente una scala del tipo "a chiocciola" **(Foto 20)**, che consente l'accesso al sottotetto non oggetto di pignoramento. Lo spazio interno del seminterrato è stato organizzato in modo da ricavare due stanze **(Foto 4-6)** ed un bagno **(Foto 7)**. Relativamente al seminterrato, dal raffronto dello stato di fatto, rappresentato nell'**Allegato 3** (Planimetria di Rilievo) e dagli elaborati progettuali reperiti presso l'U.T. del Comune di Rende in **Allegati 7**, è stata constatata la presenza di difformità nella distribuzione interna, nonché una differente destinazione d'uso catastale non compatibile con la convenzione. Dal raffronto dello stato di fatto, rappresentato nell'**Allegato 3** (Planimetria di Rilievo) e dagli elaborati progettuali reperiti presso l'U.T. del Comune di Rende in **Allegati 7**, non è stata constatata la presenza di difformità nella distribuzione interna.

**Differenze di identificativi.** L'identificazione catastale (Foglio, Particella, Subalterno) dei beni è corretta e ne consente una univoca individuazione.

**Dati catastali.**



**Abitazione.** Foglio 50, particella 755 Sub. 3, Categoria A/3 Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita € 400,25 (**Visura in Allegati 6**).

**Seminterrato.** Foglio 50, particella 755 Sub. 6, Categoria A/10 Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 639,12 (**Visura in Allegati 6**).

**Corte esterna.** Foglio 50, particella 747 Sub. 14, Area Urbana senza rendita (**Visura in Allegati 6**).

#### **Superfici.**

**Abitazione.** La superficie Calpestabile Interna complessiva è 97,41 mq, cui si aggiungono 15,79 mq di balconi (**Allegati 4 - Planimetrie con Superfici**). La superficie Commerciale è stata quantificata in 116,09 mq.

**Seminterrato.** La superficie Calpestabile Interna complessiva è 32,37 mq (**Allegati 4 - Planimetrie con Superfici**). La superficie Commerciale è stata quantificata in 38,15 mq.

**Corte esterna.** La superficie Catastale complessiva è 259,50 mq (**Allegati 4 - Planimetrie con Superfici**).

#### **Valore.**

**Metodo 1:** aggiornamento ISTAT del prezzo convenzionato (efficacia piena dei vincoli P.E.E.P.). Valore € 89.500,00, già ridotto dei costi necessari per l'eliminazione del vincolo dell'accesso al sottotetto, delle sanatoria e della variazione catastale del seminterrato. È stata inoltre effettuata una detrazione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

**Metodo 2:** valore di mercato in proporzione alla durata del diritto superficario (efficacia del solo vincolo del diritto superficario). Valore € 143.000,00, già ridotto dei costi necessari per l'eliminazione del vincolo dell'accesso al sottotetto, delle sanatoria e della variazione catastale del seminterrato. È stata inoltre effettuata una detrazione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

**Metodo 3:** Valore commerciale dell'immobile libero da vincoli. Valore € 132.500,00, già ridotto dei costi necessari per l'eliminazione del vincolo dell'accesso al sottotetto, delle sanatoria e della variazione catastale



del seminterrato. È stata inoltre effettuata una detrazione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

**Proprietà:**

(Proprietà per 1/2 su Diritto di Superficie);

! (Proprietà per 1/2 su Diritto

di Superficie).

**Elenco formalità pregiudizievoli:** In seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio, unitamente alla documentazione art. 567 comma 2 c.p.c. è emersa la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli **(Allegati 9)** :

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a **Garanzia di Finanziamento** per notaio dott. Claudio Espedito Cristofaro Rep. 78432/29882 del 21.12.2007, trascrizione del 27.12.2007 Reg. Gen. 10470 Reg. Part. 44971, a favore di Banca Carime S.p.A. per €. 100.000,00, sottoscritto dai sig.ri  
gravante sull'Ufficio identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 6, sull'Abitazione identificata al Foglio 50 part. 755 sub. 3 e sulla corte identificata al Foglio 50 part. 747 sub. 14;
- **Ipoteca Legale** a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 del 18.03.2009 Trascrizione R.P./R.G. nn. 1145/6961, Pubblico ufficiale **Equitalia ETR S.p.A.** Repertorio 1802/34 del 11.03.2009 per Euro 51.361,08 contro il sig.  
sull'Abitazione identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 5, sull'Ufficio identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 6 e sulla corte identificata al Foglio 50 part. 747 sub. 14;
- **Ipoteca Legale** a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 del 27.01.2011 Trascrizione nn. 434/2906, Pubblico ufficiale **Equitalia ETR S.p.A.** Repertorio 672/34 del 25/01/2001 per Euro 34.441,96 contro il sig.  
sull'Abitazione identificata al Foglio 50 part. 755 sub. 5 e sulla corte identificata al Foglio 50 part. 747 sub. 14;
- **Verbale di Pignoramento di Immobili** del 30.03.2017 Trascrizione nn. 8356/10013, Pubblico Ufficiale del Tribunale di Cosenza Rep. 279 del 24/02/2017, a favore di Banca Carime S.p.A. contro i sig.ri  
, sull'Abitazione identificata al Foglio 50 part. 755 sub. 5, sull'Ufficio identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 6 e sulla corte identificata al Foglio 50 part. 747 sub. 14;



**Vincoli.** Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile **non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**. Tuttavia, essendo la proprietà ceduta in diritto di superficie in base a convenzione con il Comune di Rende, vigono il **vincolo di inedificabilità** sull'area di sedime ed il vincolo sulla variazione delle destinazioni d'uso relativamente al piano seminterrato. Deve essere predisposta apposita pratica catastale al fine di variare la destinazione d'uso del seminterrato, in quanto lo stesso non è compatibile con l'utilizzo Ufficio, come da convenzione stipulata con il Comune di Rende in ambito P.E.E.P (Piano Edilizia Economica e Popolare). All'interno dell'abitazione è presente una **scala interna che permette l'accesso al sottotetto**. Poiché l'immobile costituito dal **sottotetto non è tra i beni pignorati**, è necessario che lo stesso risulti accessibile ai legittimi proprietari anche a seguito dell'eventuale alienazione dell'abitazione. A tal fine la soluzione che ha un maggiore rapporto costi/benefici è **creare un accesso prima dell'ingresso dall'abitazione con una nuova scala retrattile**, chiudendo il foro esistente nel solaio e rimuovendo la scala a chiocciola presente all'interno dell'appartamento. **I costi della pratica possono essere stimati in complessivi € 7.000,00**, comprensivi delle lavorazioni e/o forniture necessarie (€ 3.000,00), di tutti gli oneri tecnici e delle relative variazioni catastali da registrare presso l'Agenzia delle Entrate (€ 4.000,00).

**Provvedimento di assegnazione della casa coniugale.** Il fabbricato non è stato oggetto di provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

**Occupazione.** In occasione del sopralluogo il Sig. \_\_\_\_\_ ha dichiarato *"l'abitazione risulta prima casa mentre l'immobile sito al piano seminterrato risulta di categoria A/10 Studio professionale Commerciale"*. **Non risultano registrati contratti** di locazione a nome dei sig.ri \_\_\_\_\_

**Importo spese di gestione e manutenzione.** L'amministratore ha comunicato (**Allegato 10**) a mezzo mail che le spese fisse relativamente agli immobili di proprietà in ditta sono quantificate in € 21,00 mensili. Sono presenti quote non pagate per un importo complessivo di € 2.479,66.

## **Lotto X2 (Immobili associati per caratteristiche) Abitazione e corte di pertinenza in via B. Cellini a Rende (CS)**

**Descrizione sintetica.** Diritto superficario fino al 2094 di abitazione in ottime condizioni di manutenzione e corte esterna esclusiva facenti parte della Cooperativa



Elettra realizzata a seguito di convenzione con il Comune di Rende (CS) in ambito PEEP (Piano Edilizia Economica e Popolare) in via B. Cellini a Rende (CS). al secondo piano, a seguito dell'ottenimento di Concessioni Edilizie nn. 7-8/1984, cui sono seguite n. 115/88, n. 63/90, 26/92 e n. 139 del 27.06.1994 del 22/12/1992, **(Allegati 8)**. Lo spazio interno dell'abitazione è stato organizzato in modo da ricavare ingresso **(Foto 10)** e salone **(Foto nn. 10-11)** con vista sulla SILA **(Foto 13)**, cucina **(Foto 14)** con affaccio sulla corte condominiale ad Ovest **(Foto 15)**, disimpegno **(Foto 16)**, tre stanze da letto **(Foto nn. 17-18)**, un bagno **(Foto 19)**. All'interno dell'abitazione è presente una scala del tipo "a chiocciola" **(Foto 20)**, che consente l'accesso al sottotetto non oggetto di pignoramento.

**Differenze di identificativi.** L'identificazione catastale (Foglio, Particella, Subalterno) dei beni è corretta e ne consente una univoca individuazione.

#### **Dati catastali.**

**Abitazione.** Foglio 50, particella 755 Sub. 3, Categoria A/3 Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita € 400,25 **(Visura in Allegati 6)**.

**Corte esterna.** Foglio 50, particella 747 Sub. 14, Area Urbana senza rendita **(Visura in Allegati 6)**.

#### **Superfici.**

**Abitazione.** La superficie Calpestabile Interna complessiva è 97,41 mq, cui si aggiungono 15,79 mq di balconi **(Allegati 4 - Planimetrie con Superfici)**. La superficie Commerciale è stata quantificata in 116,09 mq.

**Corte esterna.** La superficie Catastale complessiva è 259,50 mq **(Allegati 4 - Planimetrie con Superfici)**.

#### **Valore.**

**Metodo 1:** aggiornamento ISTAT del prezzo convenzionato (efficacia piena dei vincoli P.E.E.P.). Valore € 79.500,00, già ridotto dei costi necessari per l'eliminazione del vincolo dell'accesso al sottotetto. È stata inoltre effettuata una detrazione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

**Metodo 2:** valore di mercato in proporzione alla durata del diritto superficario (efficacia del solo vincolo del diritto superficario). Valore € 125.000,00, già ridotto dei costi necessari per l'eliminazione del vincolo dell'accesso al sottotetto. È stata inoltre effettuata una



detrazione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

**Metodo 3:** Valore commerciale dell'immobile libero da vincoli. Valore € 117.000,00, già ridotto dei costi necessari per l'eliminazione del vincolo dell'accesso al sottotetto. È stata inoltre effettuata una detrazione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

**Proprietà:**

(Proprietà per 1/2 su Diritto di Superficie);

(Proprietà per 1/2 su Diritto

di Superficie).

**Elenco formalità pregiudizievoli:** In seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio, unitamente alla documentazione art. 567 comma 2 c.p.c. è emersa la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (**Allegati 9**) :

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a **Garanzia di Finanziamento** per notaio dott. Claudio Espedito Cristofaro Rep. 78432/29882 del 21.12.2007, trascrizione del 27.12.2007 Reg. Gen. 10470 Reg. Part. 44971, a favore di Banca Carime S.p.A. per €. 100.000,00, sottoscritto dai sig.ri \_\_\_\_\_ gravante sull'Ufficio identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 6, sull'Abitazione identificata al Foglio 50 part. 755 sub. 3 e sulla corte identificata al Foglio 50 part. 747 sub. 14;
- **Ipoteca Legale** a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 del 18.03.2009 Trascrizione R.P./R.G. nn. 1145/6961, Pubblico ufficiale **Equitalia ETR S.p.A.** Repertorio 1802/34 del 11.03.2009 per Euro 51.361,08 contro il sig. \_\_\_\_\_ sull'Abitazione identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 5, sull'Ufficio identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 6 e sulla corte identificata al Foglio 50 part. 747 sub. 14;
- **Ipoteca Legale** a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 del 27.01.2011 Trascrizione nn. 434/2906, Pubblico ufficiale **Equitalia ETR S.p.A.** Repertorio 672/34 del 25/01/2001 per Euro 34.441,96 contro il sig. \_\_\_\_\_ sull'Abitazione identificata al Foglio 50 part. 755 sub. 5 e sulla corte identificata al Foglio 50 part. 747 sub. 14;
- **Verbale di Pignoramento di Immobili** del 30.03.2017 Trascrizione nn. 8356/10013, Pubblico Ufficiale del Tribunale di Cosenza Rep. 279 del

Pag. 55

RISPOSTE AI QUESITI

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. n. 65/2017 R.E.



24/02/2017, a favore di Banca Carime S.p.A. contro i sig.ri  
sull'Abitazione identificata al Foglio 50 part. 755 sub.  
5, sull'Ufficio identificato al Foglio 50 part. 755 sub. 6 e sulla corte  
identificata al Foglio 50 part. 747 sub. 14;

**Vincoli.** Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile **non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**. Tuttavia, essendo la proprietà ceduta in diritto di superficie in base a convenzione con il Comune di Rende, vigono il **vincolo di inedificabilità** sull'area di sedime ed il vincolo sulla variazione delle destinazioni d'uso relativamente al piano seminterrato. All'interno dell'abitazione è presente una **scala interna che permette l'accesso al sottotetto**. Poiché l'immobile costituito dal **sottotetto non è tra i beni pignorati**, è necessario che lo stesso risulti accessibile ai legittimi proprietari anche a seguito dell'eventuale alienazione dell'abitazione. A tal fine la soluzione che ha un maggiore rapporto costi/benefici è **creare un accesso prima dell'ingresso dall'abitazione con una nuova scala retrattile**, chiudendo il foro esistente nel solaio e rimuovendo la scala a chiocciola presente all'interno dell'appartamento. **I costi delle pratica possono essere stimati in complessivi € 7.000,00**, comprensivi delle lavorazioni e/o forniture necessarie (€ 3.000,00), di tutti gli oneri tecnici e delle relative variazioni catastali da registrare presso l'Agenzia delle Entrate (€ 4.000,00).

**Provvedimento di assegnazione della casa coniugale.** Il fabbricato non è stato oggetto di provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

**Occupazione.** In occasione del sopralluogo il Sig. \_\_\_\_\_ ha dichiarato *"l'abitazione risulta prima casa mentre l'immobile sito al piano seminterrato risulta di categoria A/10 Studio professionale Commerciale"*. **Non risultano registrati contratti** di locazione a nome dei sig.ri

**Importo spese di gestione e manutenzione.** Effettuando un calcolo proporzionale al valore venale dei beni, è possibile stabilire, sulla base degli importi forniti dall'Amministratore, che la quota mensile relativa alla corte ed all'abitazione è quantificabile in € 18,11, mentre le rate non pagate ammontano a complessivi € 2.138,93.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, tanto si rimette, con serena coscienza, in ottemperanza all'incarico ricevuto.

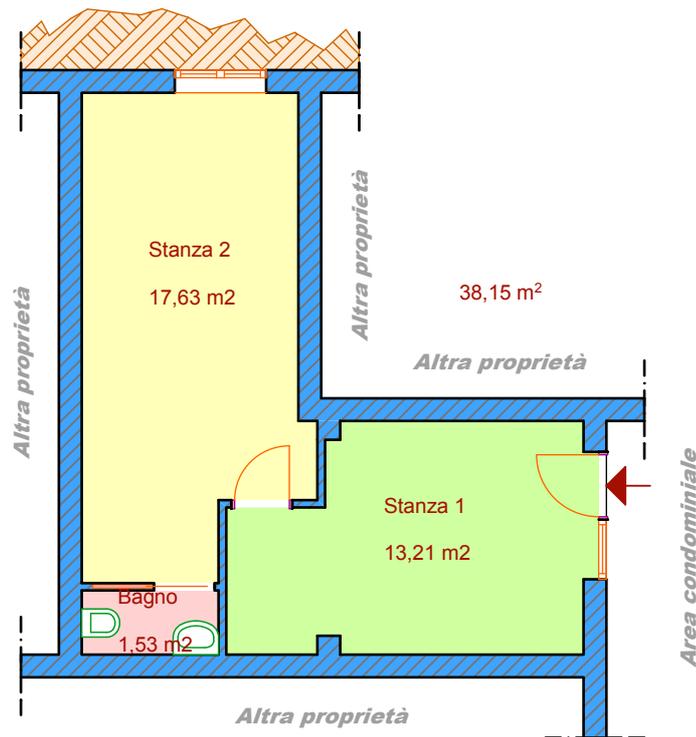
Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Sergio Manna



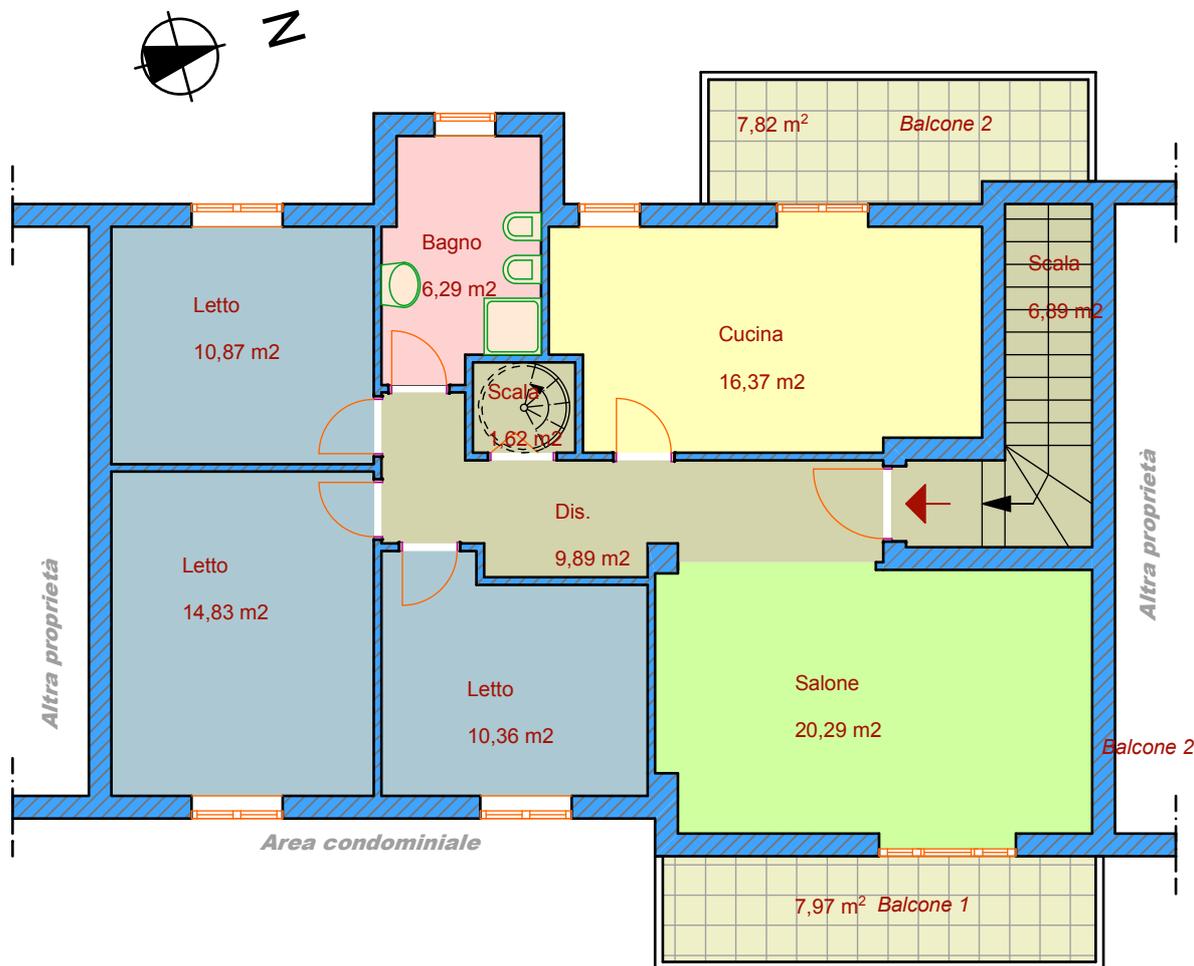
**ALLEGATO 4.1**

SUPERFICI CALPESTABILI in mq	
Vano 1	13,21
Vano 2	17,63
Bagno	1,53
TOTALE mq	32,37



**PIANTA**  
**CON SUPERFICI CALPESTABILI**  
**Piano Seminterrato**  
**Ufficio**  
**Comune di Rende (CS)**  
**Via B. Cellini**  
**Foglio 50 Particella 755 Sub. 6 Cat. A/10**  
**Scala 1:100**





SUPERFICI CALPESTABILI in mq	
Salone	20,29
Stanze da Letto	36,06
Dis./Ing.	2,45
Cucina	16,37
Scale	8,51
Bagno	6,29
Balconi / Terrazzi	15,79
<b>TOTALE mq</b>	<b>113,20</b>

**PIANTA  
CON SUPERFICI CALPESTABILI  
Piano Secondo**

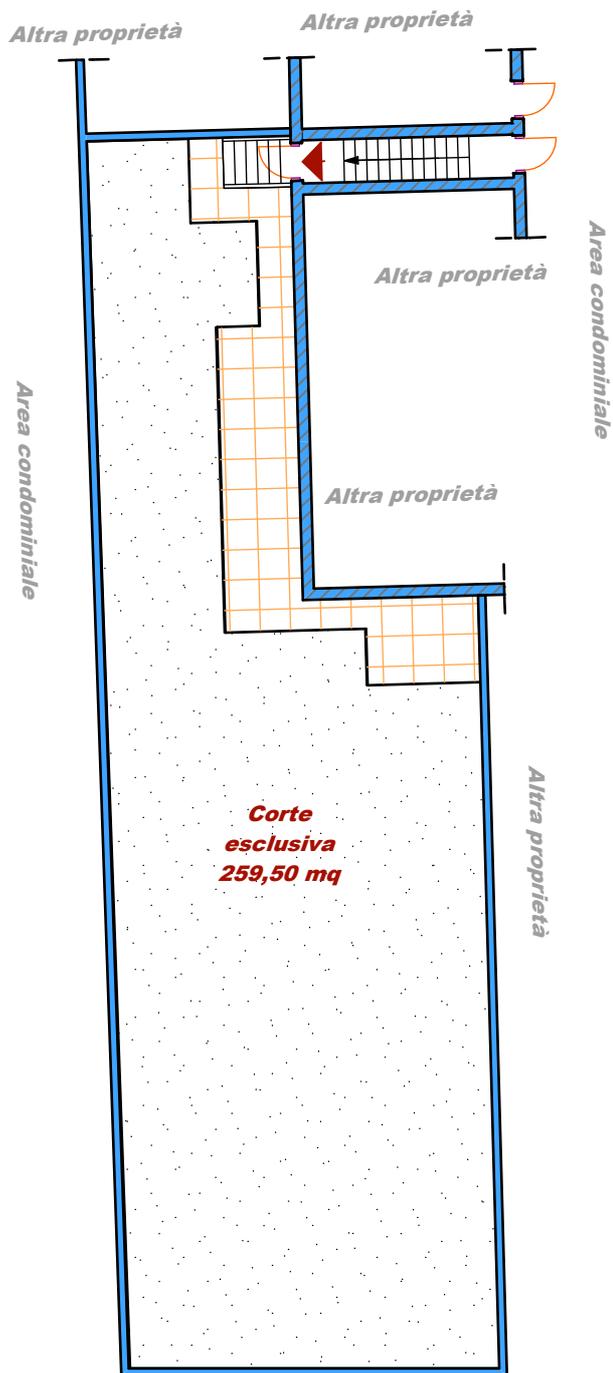
**Abitazione  
Comune di Rende (CS)**

**Via B. Cellini**

**Foglio 50 Particella 755 Sub. 3 Cat. A/3  
Scala 1:100**



**ALLEGATO 4.3**



**PIANTA  
CON SUPERFICI CALPESTABILI  
Piano Terra  
Corte esclusiva  
Comune di Rende (CS)  
Via B. Cellini  
Foglio 50 Particella 747 Sub. 14  
Scala 1:200**





**Foto 1**  
*Fabbricato part. 755 in vista da Nord-Est*



**Foto 2**  
*Fabbricato part. 755 in vista da Nord-Ovest*





**Foto 3**  
*Ingresso ufficio part. 755 sub. 6*



**Foto 4**  
*Ufficio part. 755 sub. 6 – Interno*





**Foto 5**  
**Ufficio part. 755 sub. 6 – Ingresso**

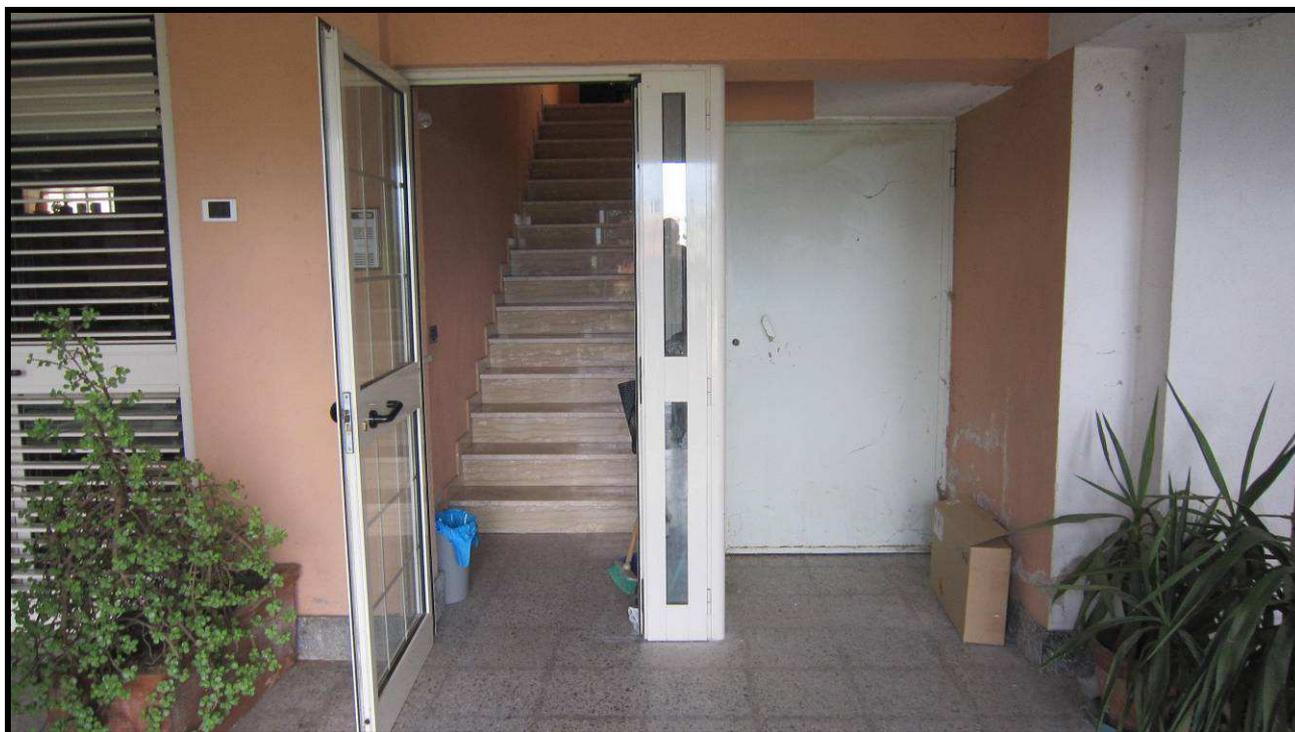


**Foto 6**  
**Ufficio part. 755 sub. 6 - Interno**



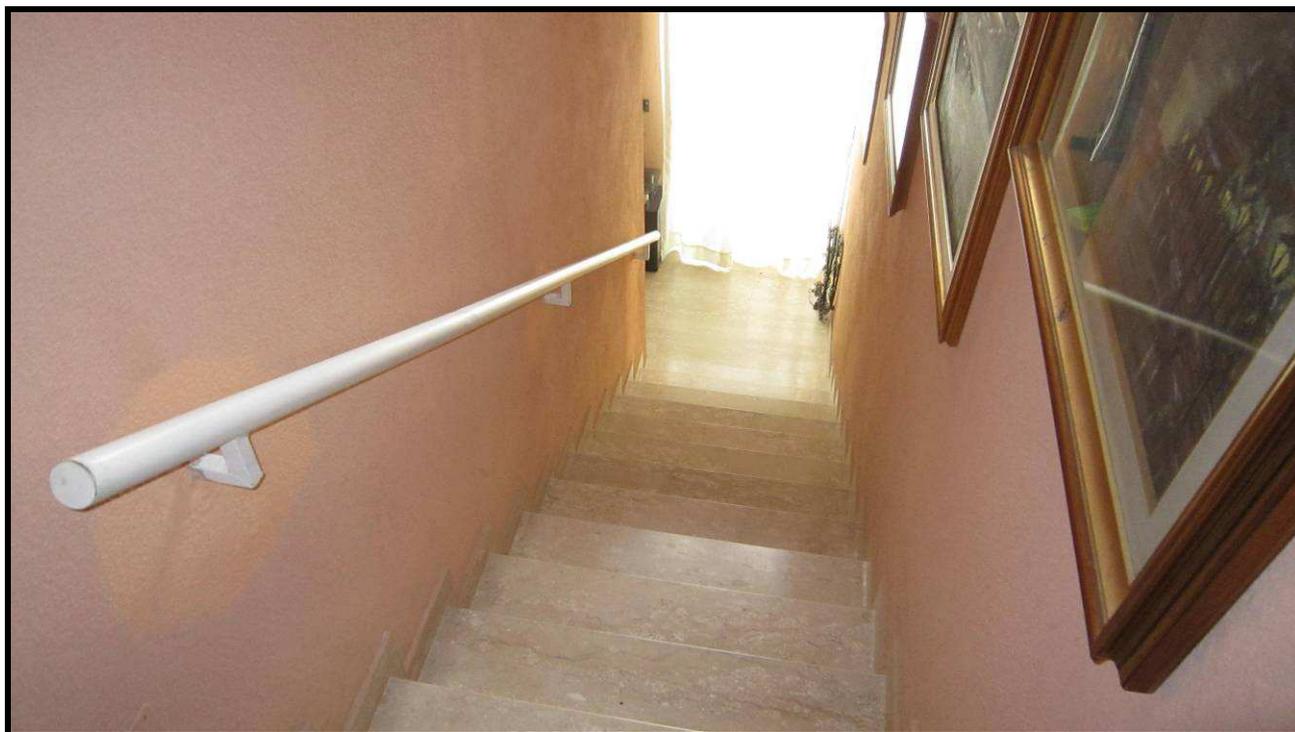


**Foto 7**  
**Ufficio part. 755 sub. 6 - Bagno**

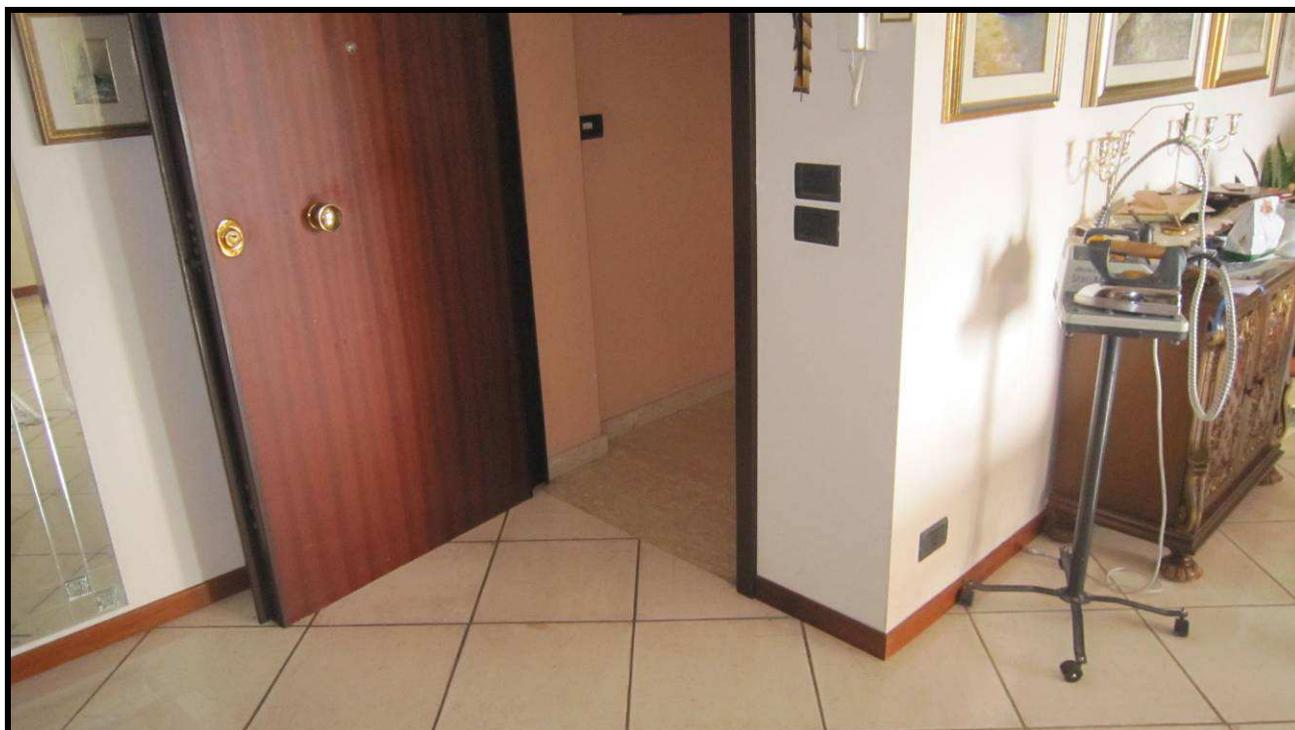


**Foto 8**  
**Abitazione part. 755 sub. 3 – Ingresso comune con Corte part. 747 sub. 14**





**Foto 9**  
*Abitazione part. 755 sub. 3 – Scala comune con Corte part. 747 sub. 14*



**Foto 10**  
*Abitazione part. 755 sub. 3 – Ingresso*





**Foto 11**  
*Abitazione part. 755 sub. 3 – Salone*

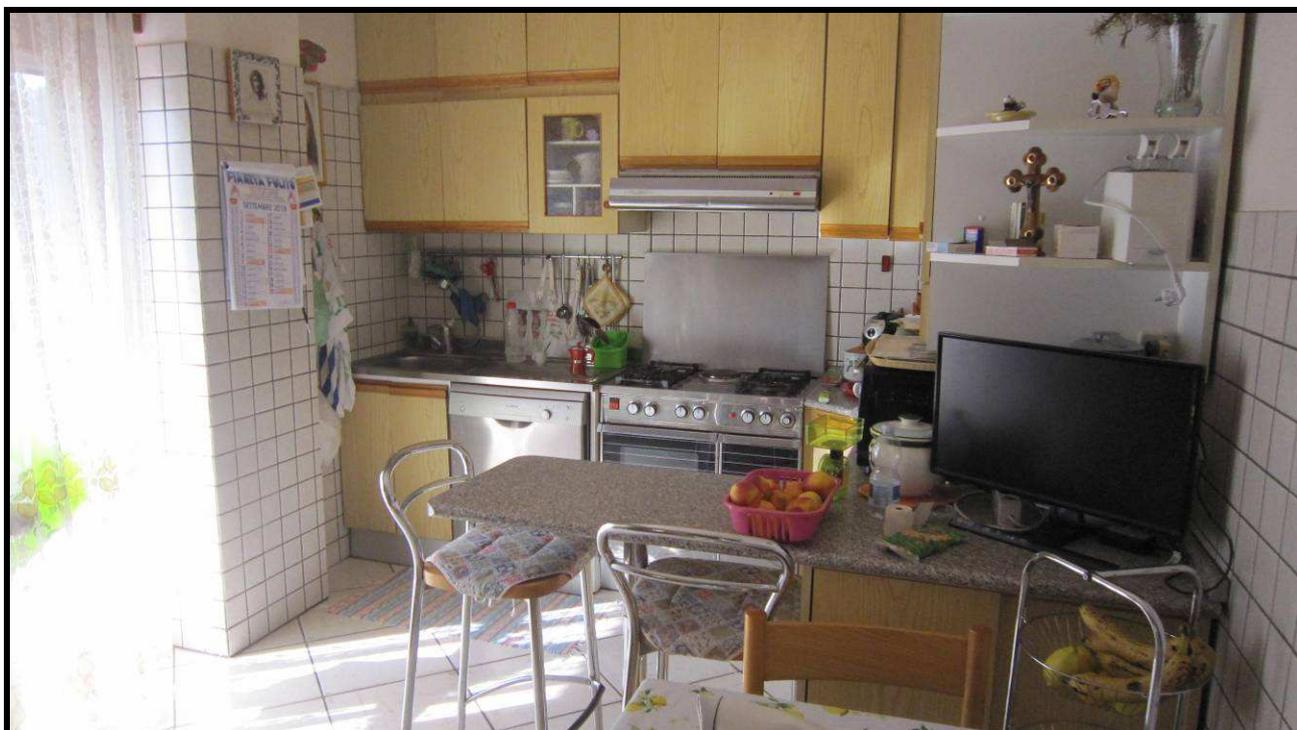


**Foto 12**  
*Abitazione part. 755 sub. 3 – Salone*





**Foto 13**  
*Abitazione part. 755 sub. 3 – Vista dal balcone del Salone*

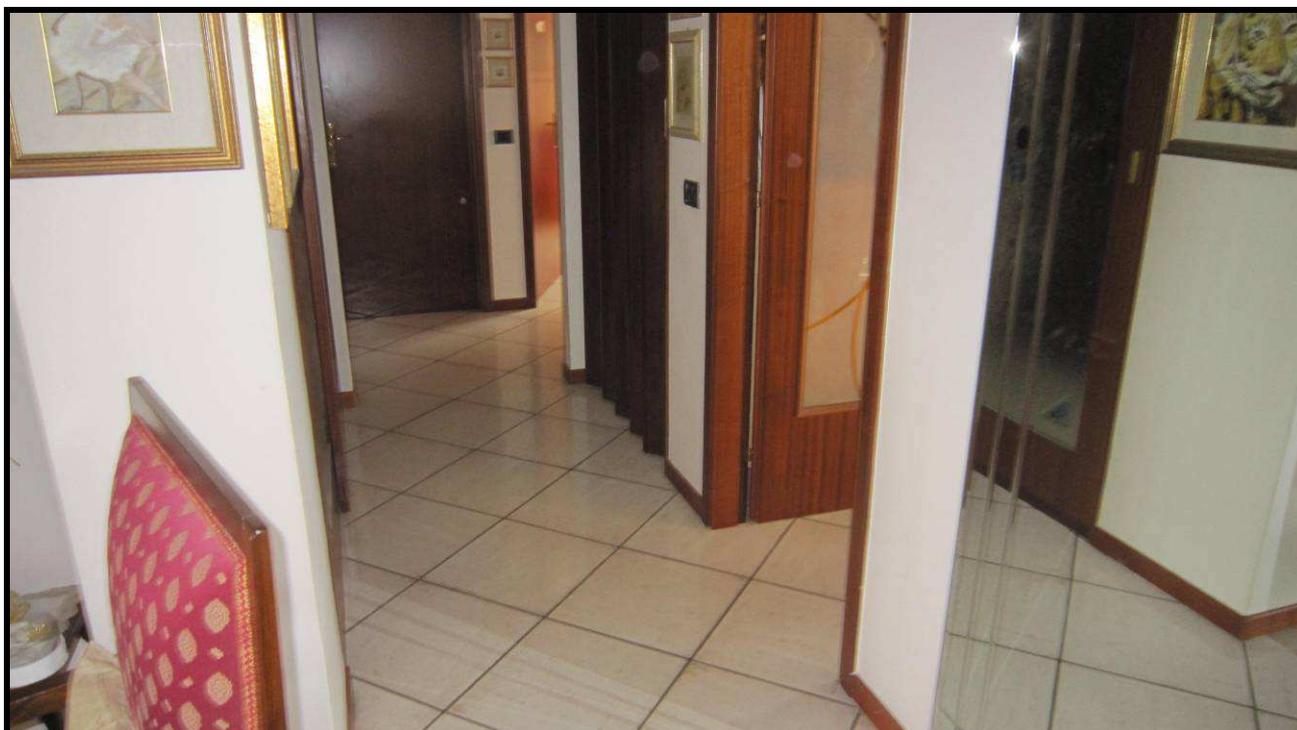


**Foto 14**  
*Abitazione part. 755 sub. 3 – Cucina*





**Foto 15**  
*Abitazione part. 755 sub. 3 – Vista dal balcone della Cucina*



**Foto 16**  
*Abitazione part. 755 sub. 3 – Disimpegno*





**Foto 17**  
*Abitazione part. 755 sub. 3 – Stanza da letto matrimoniale*



**Foto 18**  
*Abitazione part. 755 sub. 3 – Stanza da letto singola*





**Foto 19**  
*Abitazione part. 755 sub. 3 – Bagno*

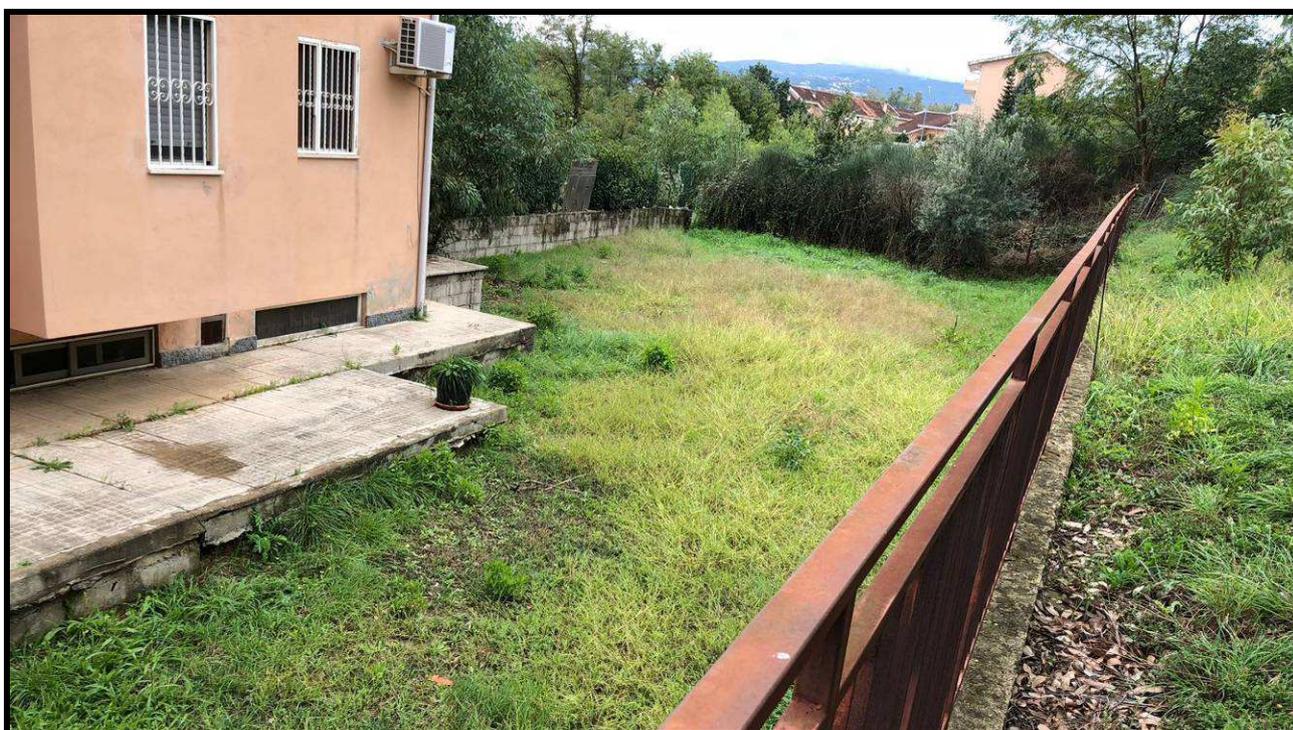


**Foto 20**  
*Abitazione part. 755 sub. 3 – Scala di accesso al sottotetto*





**Foto 21**  
*Corte esterna part. 747 sub. 14*



**Foto 22**  
*Corte esterna part. 747 sub. 14*

