

# TRIBUNALE DI COSENZA

- Sezione 1<sup>^</sup> Civile -

\* \* \*

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott.ssa Francesca GOGGIAMANI

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva immobiliare n°201/2015 R.G. Es.

Ad istanza di

[REDACTED]

C/

[REDACTED]

## ELABORATO PERITALE

- COPIA PER PUBBLICAZIONE SU INTERNET -

Il C.T.U.

(Arch. Brunello ABATE)

Visti e prot. :

Rende, li 22 Settembre 2016



STUDIO TECNICO ARCH. BRUNELLO ABATE

Via Adige, 1 - 87036 RENDE (CS) - Tel./Fax: 0984 / 465874 (Mob. 335/1286136)

e-mail: [brunello.abate@gmail.com](mailto:brunello.abate@gmail.com) - [www.brunelloabate.it](http://www.brunelloabate.it)



## Indice

ARGOMENTO	PAGINA
<b>Premessa</b>	3
Svolgimento delle operazioni peritali	7
Verbale di sopralluogo n°1	8
<b>Risposte ai quesiti contenuti nell'incarico</b>	
1) Completezza della documentazione	9
2) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	10
3) Mappe censuarie e Certificati di Destinazione Urbanistica	11
4) Descrizione dell'immobile pignorato Ubicazione, Caratteri generali e tipologici, identificazione catastale, confini, consistenza, caratteristiche della zona	12
5) Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento	14
6) Difformità o mancanze nella documentazione catastale	14
7) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale	14
8) Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni	15
9) Possibilità di vendita in uno o più lotti	15
10) Divisibilità dei beni pignorati	16
11) Accertamento se l'immobile è libero o occupato	17
12) Eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale	17
13) Esistenza di eventuali vincoli sui beni pignorati	17
13 bis) Importo annuo delle spese fisse di gestione	18
14) Determinazione del valore dell'immobile	19
Quadro riepilogativo dei soggetti creditori	23
PROSPETTO RIASSUNTIVO DEL BENE PIGNORATO Descrizione, Dati catastali, Differenze, Natura, limitazioni e prezzo	
- SCHEDA LOTTO I: Opificio Industriale in Rende (CS)	24
<b>Conclusioni</b>	25
<b>Elenco degli allegati</b>	25

\* \* \*

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
Ufficio delle Esecuzioni immobiliari  
G. E. Dott.ssa Francesca GOGGIAMANI

PROCEDURA 201/2015 R. G. Es.

- ad istanza di [REDACTED]
- nei confronti di [REDACTED]

**Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Goggiamani**

***Premessa***

Il sottoscritto Arch. Brunello ABATE, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio – Sez. Architetti al n°1483 dal 17/05/90 e residente in Rende (CS) alla Via Adige n°1 – (PEC: [brunello.abate@archiworldpec.it](mailto:brunello.abate@archiworldpec.it)), con disposizione della S. V. Ill.ma del 15 Marzo 2016 ha ricevuto l'incarico di redigere relazione tecnica di stima del compendio pignorato nella Procedura n°201/2015 R. G. Es. nei confronti della [REDACTED] con sede in [REDACTED], relativamente ai seguenti beni immobili

pignorati:

1. IMMOBILE sito nel Comune di Rende (CS) alla Contrada Cutura, distinto al NCEU del predetto Comune al Foglio 29 - Particella 500, Sub 1. Cat. D/8 - per la piena proprietà (1/1);

Invitato a comparire dinanzi al Cancelliere in data 07/06/2016 alle ore 12:30, il sottoscritto prestava il giuramento di rito con l'affidamento del mandato di cui alla predetta disposizione al fine di dare esauriente risposta ai quesiti di cui appresso :

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° Comma Cod. Proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del*

- defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*
- 2) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
  - 3) Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
  - 4) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
  - 5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

- 6) 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 al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della Legge 28 febbraio 1985, n.47. In particolare, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto 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 oblazioni 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 dall'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 di stima 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 di estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità

*eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 Cod. Proc. Civ., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 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 se 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 corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al 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. (... OMISSIS ...).-*

\* \* \*

La S.V.I. mi ha concesso il termine di almeno **45** giorni, prima dell'udienza fissata al **06/12/2016** per l'emissione dell'ordinanza di vendita, per il deposito del proprio elaborato peritale (completo di tutti gli allegati) e la trasmissione, nello stesso termine, della suddetta Relazione alle parti costituite che, nel termine non superiore a **15** giorni prima della predetta udienza, sono tenute a trasmettere al sottoscritto eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ritirata una copia degli atti contenuti nel fascicolo processuale d'ufficio, si è provveduto preliminarmente a verificare la completezza della documentazione (*di cui all'art.567, 2° Comma cod. proc. civ.*) richiedendo la prevista e necessaria documentazione - relativa all'esecutato ed all'immobile oggetto del pignoramento - presso i seguenti Uffici Pubblici:

- Agenzia del Territorio di Cosenza – Ufficio del Catasto e Servizio di pubblicità Immobiliare;
- Agenzia delle Entrate di Cosenza;
- Comune di Rende (CS) – Ufficio Tecnico.

Raccolte le prime informazioni utili, il sottoscritto ha provveduto a fissare la data del sopralluogo per il giorno **27 Giugno 2016** alle ore 9:30 presso l'immobile sito a Rende (CS) in Contrada Cutura, snc per dare inizio alle previste operazioni peritali.

**La comunicazione di sopralluogo** è stata spedita in data **10/06/2016** tramite "PEC" al legale della parte procedente, [REDACTED] e notificata a mano alla [REDACTED] (*v. Allegato 1*).

- Alla Ditta [REDACTED] ed all'omonimo titolare suddetta comunicazione è stata spedita a mezzo Raccomandata A.R. (*v. Allegato 2*) e successivamente (in data 29/06/2016) consegnata e notificata anche A MANO (*v. Allegato 3*).

\* \* \*

## VERBALE DI SOPRALLUOGO N°01

Premesso che il sopralluogo era stato convocato per il giorno 27/06/2016 ma per l'impossibilità del Sig. [REDACTED], anche nella sua qualità, ad essere presente all'incontro a causa di visita medica fissata per lo stesso giorno (v. e-mail - Allegato 4), il giorno **29 Giugno 2016** alle ore 09:30, a seguito di regolare preavviso notificato alle parti in data 10/06/2016, presso l'immobile sito a Rende (CS) in Contrada Cutura, snc, dopo i primi convenevoli di rito, il sottoscritto ha preso visione del bene pignorato ed, alla presenza del Signor [REDACTED] e del suo legale Avvocato [REDACTED], è stato eseguito il rilievo fotografico (v. Documentazione fotografica - Foto da 1 a 32) planimetrico e tipologico dell'unità immobiliare al fine di accertarne la consistenza e verificare la corrispondenza dello stesso con la planimetria catastale depositata (v. Allegato 8).

Dal sopralluogo è risultato che il bene oggetto di stima consiste in un capannone industriale - con strutture in cemento armato precompresso prefabbricate - della superficie in pianta di circa 1.000 Mq. (compreso gli uffici) e di n°2 appartamenti posti al primo piano per complessivi 150 Mq. ca..

Attorno all'edificio vi è una corte di uso esclusivo in parte recintata in parte direttamente accessibile dalla strada e destinata ad area di sosta.

Dalle informazioni raccolte dai presenti, l'unità immobiliare risulta essere occupata dalla società "[REDACTED]" per l'esercizio di deposito e vendita di pneumatici.

L'Avvocato [REDACTED], presente all'incontro, nella sua qualità di difensore del Sig. [REDACTED], ha voluto mettere a verbale la seguente dichiarazione: "... Attesa l'esiguità del credito per cui si procede, si riserva di proporre in tempi brevissimi un'ipotesi transattiva, ovvero, in alternativa, una richiesta di riduzione del pignoramento".

Le operazioni peritali, che hanno avuto inizio alle ore 09:30, sono terminate alle ore 11:15 ca. ed è stato redatto apposito verbale che si allega alla presente (v. Allegato 5).

\* \* \*



## RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO

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)... *OMISSIS* ...

Visto anche il certificato notarile contenuto nel fascicolo d'ufficio, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire gli atti di compravendita ed i titoli di proprietà del bene immobile pignorato nonché la seguente documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza:

- Visura per immobile (v. Allegato 6);
- Estratto di Mappa (v. Allegato 7);
- Planimetria del fabbricato (v. Allegato 8);

A seguito di verifica, le risultanze sono le seguenti:

- L'immobile è ubicato nel Comune di Rende (CS) ed è riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 29 - Part. 500, Sub 1 – Contrada Cutura snc, Piano T. – Zona Cens. 1, Categoria D/8 – Rendita Euro 6.057,74, intestato per la piena proprietà (1000/1000) alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] (Cod. Fisc.: [REDACTED]).
- L'immobile insiste sull'Ente Urbano individuato con la Particella 500 di mq. 2.000, derivante dal terreno censito in catasto con la particella n.216 di are 20.00.
- Titolo di provenienza del terreno (v. Allegato 9): Con Atto di compravendita per Notaio Stefania Lanzilotti del 30 Dicembre 1998 (Repertorio n. 44637 e n.12991 di Raccolta), registrato a Cosenza il 18/01/1999 al n.449 Serie IV e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 28/01/1999 ai nn. 1962 R.G. e 1622 R.P., dal Signor [REDACTED] suddetta unità immobiliare è pervenuta per la piena proprietà al Sig. [REDACTED] Fisc.: [REDACTED], il quale è intervenuto in qualità di titolare della omonima Ditta individuale con P. IVA: [REDACTED], iscritta presso il R.E.A. di Cosenza al n. [REDACTED] e presso il Registro imprese al n. [REDACTED].

### QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO:

Nel ventennio, il terreno su cui insiste l'immobile oggetto del pignoramento, era di proprietà di [REDACTED] che, con atto di compravendita per Notaio Scornajenghi Italo del

22 luglio 1986, trascritto il 14 agosto 1986 ai numeri 15015 R.G. e 135152 R.P., lo ha venduto a [REDACTED]

[REDACTED], come sopra generalizzato, con atto di compravendita per Notaio Stefania Lanzilotti del 30 Dicembre 1998 (Repertorio n. 44637 e n.12991 di Raccolta), trascritto il 28/01/1999 ai nn. 1962 R.G. e 1622 R.P., lo ha venduto al Sig. [REDACTED] per la piena proprietà.

- Titoli di provenienza del fabbricato: Con Concessione Edilizia n.200 del 23/11/2002 (v. *Allegato 10*) e successiva variante effettuata con Permesso di Costruire n.133 del 31 luglio 2003 (v. *Allegato 11*), rilasciate dal Comune di Rende, si autorizzava il Sig. [REDACTED], nella sua qualità, alla costruzione di un opificio industriale per deposito pneumatici.

Si precisa che, per il terreno su cui è stato realizzato l'immobile pignorato, con scrittura privata autenticata per Notaio Carlo Viggiani del 27 giugno 2001 (Rep. N.55952), trascritta il 3 luglio 2001 ai nn. 13928 R.G. e 10864 R.P., è stato stipulato Atto unilaterale di obbligo edilizio a favore del Comune di Rende alla non edificazione per la parte che non verrà coperta da quanto previsto in progetto (v. *Allegato 12*).

Con dichiarazione di agibilità del 23 giugno 2004, Prot. n.420, rilasciata dal Comune di Rende, l'immobile è stato dichiarato agibile (v. *Allegato 13*).

Dalla verifica fatta è risultata la corrispondenza del bene sopra descritto con i dati contenuti negli atti di pignoramento. Si può ritenere, pertanto, dalle indagini effettuate e sulla scorta dei documenti acquisiti, la **completezza e conformità della documentazione reperita sugli immobili interessati dalla presente relazione di stima.**

\* \* \*

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

Dall'esame della documentazione in possesso e dall'Ispezione ipotecaria richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Servizio di pubblicità immobiliare, (v. *Allegato 19*) sono stati acquisiti gli elenchi delle formalità relative al bene pignorato:

- 1) TERRENO (censito in catasto del Comune di Rende al foglio 29, Part. 216):

- Trascrizione del 28/01/1999, Registro Particolare 1622 – Registro Generale 1962, notar Lanzillotti (Rep. n.44637 del 30/12/1998): **Atto tra vivi – Compravendita** ;
- Trascrizione del 03/07/2001, Registro Particolare 10864 – Registro Generale 13928 notar Viggiani (Rep. n.55952 del 27/06/2001): **Atto tra vivi – Atto unilaterale di obbligo edilizio – vincolo di non edificabilità per la porzione di terreno non coperta dal capannone** ;
- Iscrizione del 10/04/2003, Registro Particolare 1505 – Registro Generale 9917, notar Calvelli (Rep. n.33959 del 09/04/2003): **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per la complessiva somma di € 420.000,00 (capitale di € 210.000,00) della durata 15 anni a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** .

2) FABBRICATO (censito in catasto del Comune di Rende al foglio 29, Part. 500, Sub 1):

- Iscrizione del 21/07/2009, Registro Particolare 4137 – Registro Generale 21838, notar Calvelli (Rep. n.61007/12422 del 20/07/2009): **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la complessiva somma di € 240.000,00 (capitale di € 120.000,00) della durata 15 anni a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** ;
- **Pignoramento immobiliare** del 5/08/2015 (Rep. 1282) e trascritto l'8 settembre 2015 ai numeri 20276 R.G. e 16656 R.P. a favore di [REDACTED], e contro [REDACTED] per la piena proprietà.

Da una verifica anche della Nota di Trascrizione n.20276 R.G. e 16656 R.P., risulta la perfetta corrispondenza dei dati contenuti con il sopra citato Verbale di Pignoramento immobili (n.1282/2015 di Repertorio), emesso dal Tribunale di Cosenza a favore della procedente [REDACTED], relativamente alla piena proprietà del bene intestato a [REDACTED].

\* \* \*

3) *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Per la corretta identificazione del bene pignorato, presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza – Servizi Catastali, sono state acquisite le seguenti mappe censuarie:

- Visura per immobile (v. *Allegato 6*);
  - Estratto di Mappa (v. *Allegato 7*);
  - Planimetria del fabbricato (v. *Allegato 8*).
- Inoltre, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (v. *Allegato 14*) è stata inoltrata formale richiesta di accesso ai documenti amministrativi verificandone la regolarità con quanto realizzato.

\* \* \*

4) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

• **Ubicazione:**

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Rende (CS) in Contrada Cutura.

• **Caratteri generali e tipologici:**

Il bene oggetto di stima è un capannone industriale realizzato con strutture in cemento armato precompresso prefabbricate e fondazioni su plinti gettate in opera che sorge sulla particella identificata in origine al Catasto Terreni del comune di Rende al Foglio 29, Particella n.216 poi soppressa in data 04/02/2003 per il passaggio al catasto fabbricati.

L'edificio ha dimensioni complessive in pianta di mt. 53,20 x mt.18,80 (pari a mq. 1.000,00 ca. lorde) con un'altezza al colmo di mt. 8,80 e di mt. 7,65 alla gronda. L'altezza sotto trave è di mt.7,15.

Il capannone presenta una zona soppalcata con al piano terra una zona uffici di mq. 110 circa lorde.

Il piano superiore è accessibile tramite scala in c.a., sia dall'interno, attraverso gli uffici, che direttamente dall'esterno. Esso è costituito da due distinti appartamenti che al momento del sopralluogo erano a destinazione abitativa. Le tompanature sono realizzate con pannelli di calcestruzzo armato mentre i muri

di divisione della zona soppalcata sono in laterizio forato. La copertura è realizzata con tegoli su cui è fissata una lamiera ondulata coibentata. La pavimentazione del capannone è in cemento di tipo industriale. L'ingresso e l'uscita dei mezzi di trasporto è consentito da aperture collocate sui quattro lati del fabbricato. Attorno all'edificio vi è una corte di uso esclusivo in parte recintata in parte direttamente accessibile dalla strada e destinata ad area di sosta.

Gli appartamenti collocati nella zona soppalcata hanno pavimentazione in ceramica, infissi interni in legno tamburato e esterni in alluminio. I WC hanno le pareti rivestite in ceramica così come le pareti dell'angolo cottura. Queste porzioni dell'immobile sono controsoffittate con quadrotti in cartongesso su profili metallici.

Il complesso industriale è dotato di impianto di illuminazione e forza motrice rispondente alle norme vigenti all'epoca della costruzione, impianto idrico collegato alla rete di distribuzione comunale, rete di raccolta delle acque pluviali, rete di raccolta delle acque nere con scarico alla rete fognaria comunale.

- **Consistenza:**

Le superfici commerciali sono state calcolate sulla base delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e verificate rispetto alla planimetria catastale (v. *Allegato 8*), per cui si ha:

Piano terra:

- Deposito gomme: Mq. 890,00 ca.
- Uffici: Mq. 95,00 ca.
- Piazzale: Mq. 950,00 ca.

Piano primo:

- Appartamento 1: Mq. 65, ca.
- Appartamento 2: Mq. 80,00 ca.

- **Identificazione catastale:**

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Rende al Foglio 29 - Part. 500, Sub 1 - Contrada Cutura snc, Piano T. - Zona Cens. 1, Categoria D/8 - Rendita Euro 6.057,74, intestato per la piena proprietà (1000/1000) alla Ditta [REDACTED] (Cod. Fisc.: [REDACTED]).

L'intero immobile è catastalmente identificato con un unico subalterno (v. *Allegato 6*) come riportato nell'estratto di mappa (v. *Allegato 7*).

- **Confini:**

I confini sono: A Nord altra proprietà, a Sud con strada privata, ad Ovest con proprietà Bozzarello e ad Est con proprietà Iorio.

- **Caratteristiche della zona:**

Per ciò che riguarda l'ubicazione del bene, esso è collocato nei pressi della S.S. 107 (Cosenza – Paola) a poca distanza dallo svincolo Cosenza Nord dell'autostrada A3 in zona urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di numerosi opifici industriali ed attività commerciali-artigianali (v. ortofoto da Google Map – Allegati 16 e 17).

La sua collocazione rende l'immobile comodamente raggiungibile dalle principali arterie viarie.

\* \* \*

5) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Dall'esame di tutta la documentazione acquisita ed i sopralluoghi effettuati è risultato che i dati rilevati tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi.-

\* \* \*

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;*

Dall'esame di tutta la documentazione catastale acquisita, non sono state rilevate difformità o mancanze.

\* \* \*

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

Dall'esame della certificazione acquisita, il terreno su cui è stato realizzato il bene pignorato, precedentemente individuato in catasto al Comune di Rende con la particella 216 del Foglio 29, ricade in "**Zona Industriale**" con i seguenti Indici:

- Rapporto tra superficie coperta e superficie dell'area interessata: 3/5;
- Distanza dalle strade Comunali: ml. 15,00;
- Distanza minima dai confini: ml. 5,00;
- Altezza massima prescritta: ml. 11,00.

\* \* \*

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 al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della Legge 28 febbraio 1985, n.47;*

Dall'esame della certificazione acquisita e dalle indagini svolte, **non sono risultate difformità e/o violazioni delle normative urbanistico-edilizie adottate.**

- In data 23 giugno 2004, con Prot. n.420, il Comune di Rende ha rilasciato regolare dichiarazione di agibilità dell'immobile constatando che la costruzione è stata eseguita conformemente al progetto approvato come da Concessione Edilizia n.200 del 23/11/2001 e Permesso di Costruire in Variante n.133 del 31/07/2003, osservando le norme di cui art.24 del DPR 380/2001 e del Regolamento Edilizio Comunale. (v. *Allegato 13*).

\* \* \*

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 di stima i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Come descritto al punto 4) del presente elaborato, il capannone presenta un piano soppalcato in corrispondenza degli uffici posti al piano terra costituito da due distinti appartamenti accessibili tramite scala in c.a., sia dall'interno, attraverso gli uffici, che direttamente dall'esterno.

Anche se può essere considerata la vendita separata dei suddetti appartamenti rispetto all'intero manufatto, previo loro frazionamento dalla Particella principale con la creazione di nuovi Subalterni, il sottoscritto non ritiene che questa sia una soluzione efficace per aumentarne le probabilità di vendita; anzi, ciò potrebbe determinare addirittura un freno per i futuri acquirenti.

Difatti, oltre che questi sono parte integrante del capannone e collegati direttamente con gli uffici al piano terra, l'accesso esterno al piano superiore dove sono ubicati gli appartamenti è posto all'interno del cortile di pertinenza del capannone per cui si verrebbe a creare una servitù con evidenti disagi per tutti i fruitori dei beni. La possibilità, invece, di avere due alloggi all'interno del capannone ad uso esclusivo dell'esercente un'attività industriale di tipo commerciale o produttiva da destinare a proprio alloggio o per il custode è sicuramente una buona molla per rendere l'immobile maggiormente vendibile.

Il lotto di vendita individuato resta, pertanto, unico ed è il seguente:

- **Lotto n.1:** Opificio industriale sito nel Comune di Rende (CS) in Contrada Cutura snc, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 29, Particella 500 Sub 1 – Zona cens. 1 – Categoria D/8, Rendita Euro 6.057,74.

#### TABELLA SINTETICA DEL LOTTO DI VENDITA

Lotto	Descrizione sintetica	Dati catastali
I	Opificio Industriale sito nel Comune di Rende (CS) in Contrada Cutura, snc.	Foglio 29 – Part. n°500, Sub 1 – Zona Cens. 1, Categoria D/8, Rendita Euro 6.057,74 - Proprietà per 1/1

\* \* \*

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 di estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 Cod. Proc. Civ., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n.1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*

L'immobile è stato pignorato per l'intera quota (1/1), consistente nel lotto " I " sopra individuato, per cui si procederà alla sua stima per intero.

\* \* \*



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;*

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come sopra individuata nel lotto " I ", risulta essere occupata.

• Dall'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle entrate (v. *Allegato 15*), a nome del Sig. [REDACTED] (Cod. Fisc.: [REDACTED]), risulta registrato il seguente contratto di locazione:

- Contratto di locazione stipulato il **30/04/2016** e registrato a Cosenza alla Serie 3T N. 2690 in data 25/05/2016, avente causa [REDACTED] (Cod. Fisc.: [REDACTED]) [REDACTED] alla Via [REDACTED].

Canone di locazione annuo € 5.000,00. Durata del contratto dal 01/05/2016 al 30/04/2022.

Come si evince da quanto sopra riportato, il titolo legittimante il possesso e la detenzione del bene ha data successiva alla trascrizione del pignoramento avvenuta il **08/09/2015**.

\* \* \*

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

Come già evidenziato al punto precedente, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come sopra individuata nel lotto " I ", non risulta essere occupata dal coniuge.

\* \* \*

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 se 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;*

Sul terreno su cui è stato realizzato l'immobile pignorato, con scrittura privata autenticata per Notaio Carlo Viggiani del 27 giugno 2001 (Rep. N.55952), trascritta il 3 luglio 2001 ai nn. 13928 R.G. e 10864 R.P., è stato stipulato **Atto unilaterale di obbligo edilizio a favore del Comune di Rende alla non edificazione per la parte che non verrà coperta da quanto previsto in progetto** (v. Allegato 12).

Dall'esame della documentazione visionata relativa al bene pignorato non risultano esserci altri vincoli.

\* \* \*

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 corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Trattandosi di capannone industriale, la cui destinazione d'uso può essere una semplice attività di deposito con uffici (come quella che attualmente viene svolta) a produzione di tipo industriale, come è ovvio le spese fisse di gestione e di manutenzione sono molto variabili.

Sono state prese, pertanto, come riferimento, le seguenti **spese annuali**, indicate al sottoscritto dal Sig. [REDACTED], relative ad una attività di deposito ed uffici:

- Energia elettrica:	€ 600,00
- Manutenzione ordinaria (giardinaggio, pulizia esterna ed interna):	€ 600,00
- Acque potabili:	€ 400,00
- Tassa spazzatura:	€ 400,00
- Sistemi antincendio:	€ 60,00
- Spese telefoniche:	€ 720,00
- Varie	€ 220,00
Sommano .....	<u>€ 3.000,00 (*)</u>

(\*) Importo da prendere, comunque, come semplice riferimento orientativo.

Per quanto riguarda "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 corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato" il sottoscritto, sulla scorta delle informazioni chieste ed i dati in possesso, non ne ha rilevate.

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. (... OMISSIS ...);*

Alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di pignoramento si è giunti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto "sintetico -- comparativo" basato sul raffronto tra il bene in questione ed una serie di beni simili nella medesima zona per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da pubblicazioni di Agenzie immobiliari, ovvero osservatori immobiliari.

In particolare, per i **capannoni industriali** la stima è basata sul raffronto tra il bene in questione e beni simili nella zona per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da Osservatori Immobiliari.

Con l'esecuzione dei necessari sopralluoghi e ricerche analitiche sul mercato immobiliare locale, dalla consultazione di pubblicazioni di agenzie immobiliari e della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il periodo in cui viene eseguita la stima - Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. - 2° semestre, anno 2015 (v. *Allegato 18*), applicando al valore di mercato scelto un coefficiente correttivo (moltiplicativo o de- moltiplicativo) calcolato in base ad una serie di parametri che comprendono anche le condizioni e lo stato di conservazione dell'immobile, è stato possibile determinare in maniera più verosimile il valore di mercato che può raggiungersi in una normale compravendita.

I procedimenti così scelti, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risultano essere i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario" quindi facilmente comparabili tra loro.

Considerata la diversità tipologica dell'intero compendio immobiliare, si ritiene di effettuare la stima seguendo due procedimenti da confrontare poi tra di loro: 1) determinando un valore per ogni area; 2) determinando un valore medio complessivo.

#### **1) Determinazione del valore per ogni area :**

Come precedentemente descritto al punto 4) del presente elaborato peritale, il bene oggetto di stima è suddivisibile in tre aree principali:

- l'area ad uso produttivo (attuale deposito gomme) con relativo piazzale;
- gli uffici e servizi al piano terra (che sono annessi all'area produttiva ma hanno autonoma possibilità di accesso);
- gli appartamenti posti al piano primo (che al momento del sopralluogo erano destinati ad uso abitativo), entrambi con autonoma possibilità di accesso.

Per le considerazioni sopra esposte ed i diversi livelli di finitura delle tre porzioni immobiliari, si ritiene di attribuire alle stesse un diverso valore.

Pertanto, considerato che il valore medio unitario delle offerte di vendita delle agenzie immobiliari è pari a 520,00 €/mq. mentre il valore medio unitario per i capannoni industriali ricavato dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'agenzia del territorio è pari a 530,00 €/mq., i parametri che possono essere assunti a base della valutazione sono i seguenti:

$V_1 = 520,00 \text{ €/mq}$  per l'area a uso produttivo

$V_2 = 900,00 \text{ €/mq}$  per gli uffici e servizi al piano terra

$V_3 = 1.000,00 \text{ €/mq}$  per gli uffici e servizi al piano primo

$V_0 = 50,00 \text{ €/mq}$  per il piazzale

- Una prima valutazione per l'intero immobile può essere la seguente:

$$V = mq \ 890,00 \times 520,00 \text{ €/mq} + mq \ 950,00 \times 50,00 \text{ €/mq} + mq \ 95,00 \times 900,00 \text{ €/mq} + mq \ 65,00 \times 1.000,00 \text{ €/mq} + mq \ 80,00 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{Euro } 740.800,00.$$

Il Valore totale dell'immobile, calcolato con questo procedimento, ammonta quindi ad Euro 740.800,00 che in C.T. diventano **Euro 740.000,00** (diconsi Euro settecentoquarantamila/00).

\* \* \*

## 2) Determinazione del valore medio complessivo :

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio
--

- **Risultato interrogazione:** Anno 2015 - Semestre 2
- **Comune:** RENDE
- **Fascia/zona:** Periferica – DA SETTIMO A CUTURA, SANTO STEFANO, VIA ROCCHI, DATTOLI, UNIVERSITA', ARCAVACATA.
- **Codice di zona:** D6 (Microzona catastale n.: 0)
- **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili
- **Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min.	Max		Min.	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	405,00	650,00	Lorda	2,00	3,30	Lorda

**Comune di RENDE (CS)**

**OPIFICIO INDUSTRIALE in Contrada Cutura - (Lotto I)**

**Calcolo dei coefficienti globali di apprezzamento / deprezzamento:**

<b>Descrizione</b>		<b>Coefficiente</b>
A)	<b>LOCALIZZAZIONE / POSIZIONE</b>	
	Posizione	1.00
	Collegamenti	1.00
	<b>Coefficiente medio complessivo</b>	<b>1.00</b>
B)	<b>SERVIZI / INFRASTRUTTURE</b>	
	Uffici postali	1.00
	Ospedali – Cliniche	1.00
	Parchi pubblici – Scuole	1.00
	Banche	1.00
	<b>Coefficiente medio complessivo</b>	<b>1.00</b>
C)	<b>FABBRICATO</b>	
	Tipologia costruttiva	1.00
	Età della costruzione	1.00
	Funzionalità	1.00
	Condizioni dell'immobile	1.00
	Stato di conservazione	1.00
	<b>Coefficiente medio complessivo</b>	<b>1.00</b>
D)	<b>IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA</b>	
	Livello di piano	1.20
	Esposizione	1.30
	Vedute ed affacci	1.10
	Servizi igienici	0.80
	Impianti tecnologici	0.80
	Pavimentazioni	1.00
	Infissi	0.80
	Finiture	1.00
	Manutenzione	0.80
	Stato di conservazione	1.20
	<b>Coefficiente medio complessivo</b>	<b>1.00</b>
	<b>Coefficiente globale medio di apprezzamento / deprezzamento</b>	<b>1.00</b>

**Determinazione della superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare:**

Descrizione catastale immobile	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie lorda raggugiata (mq)
Foglio 29 - Particella 500, Sub 1 - Categ. D/8			
DEPOSITO GOMME	890,00	1,00	890,00
UFFICI AL PIANO TERRA	95,00	1,70	161,00
PIAZZALE	950,00	0,10	95,00
APPARTAMENTI AL 1° PIANO	145,00	2,00	290,00
<b>Superficie complessiva raggugiata</b>			<b>1.436,00</b>

**Stima del valore di mercato dell'intera unità immobiliare:**

	Opificio industriale sito a Rende in C.da Cutura, snc
Valore di mercato <b>attuale</b> (*) " <u>minimo</u> " unitario rilevato per capannoni industriali siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima. (*) <i>Considerando la flessione attuale del mercato immobiliare</i>	€ 520,00 / mq.
Coefficiente di apprezzamento / Deprezzamento	1,00
Valore di mercato medio unitario residenziale ponderato	€ 520,00 x 1,00 = € 520,00 / mq.
Riepilogo superficie complessiva raggugiata	Mq. 1,436,00
Valore di mercato	Mq. 1.436,00 x € 520,00 = € 746.720,00
<b>VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO IN C.T. (*) (intera quota di proprietà)</b>	<b>€ 746.000,00</b>

(\*) Il valore stimato è da intendersi come il probabile prezzo realizzabile in caso di vendita attuale determinato in modo prudentiale con esclusione dai fattori di stima dell'apporto derivante da caratteristiche eccezionali, intrinseche o estrinseche, e/o altri fattori.

\* \* \*



# PROSPETTO RIASSUNTIVO DEL BENE PIGNORATO

(con ubicazione, dati catastali, natura e titolarità giuridica, limitazioni - prezzo base)

## SCHEDA LOTTO I – Opificio Industriale in Rende (CS)

Elementi	Descrizione sintetica
Ubicazione e Descrizione dei beni pignorati	<ul style="list-style-type: none"><li>- L'unità immobiliare è ubicata in Contrada Cutura del Comune di Rende (CS) nei pressi della S.S. 107 (Cosenza – Paola) a poca distanza dallo svincolo Cosenza Nord dell'autostrada A3 in zona urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di numerosi opifici industriali ed attività commerciali-artigianali. La sua collocazione rende l'immobile comodamente raggiungibile dalle principali arterie viarie.</li><li>- Il bene oggetto di stima è un capannone industriale della superficie di 1.000 mq. ca. con area deposito ed uffici al piano terra e n.2 appartamenti per complessivi mq. 150 ca. posti al piano soppalcato. E' dotato di una corte esclusiva di 950 mq. ca. completamente recintata. La struttura è in cemento armato precompresso prefabbricato con fondazioni su plinti gettate in opera.</li></ul>
Dati catastali	<p>L'unità immobiliare è così censita presso l'Agenzia del Territorio - Catasto terreni del Comune di Rende (CS):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Foglio 29 - Part. 500, Sub 1 – Contrada Cutura snc, Piano T. – Zona Cens. 1, Categoria D/8 – Rendita Euro 6.057,74, intestato per la piena proprietà (1000/1000) alla Ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] (Cod. Fisc.: [REDACTED]).</li></ul>
Diff. Catastali riscontrate	NESSUNA
Natura e titolarità giuridica	<p><b>TERRENO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Con Atto di compravendita per Notaio Stefania Lanzilotti del 30 Dicembre 1998 (Repertorio n. 44637 e n.12991 di Raccolta), registrato a Cosenza il 18/01/1999 al n.449 Serie IV e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 28/01/1999 ai nn. 1962 R.G. e 1622 R.P., dal Signor [REDACTED] la suddetta unità immobiliare è pervenuta per la piena proprietà al Sig. [REDACTED] Cod. Fisc.: [REDACTED], il quale è intervenuto in qualità di titolare della omonima Ditta individuale con P. IVA: [REDACTED], iscritta presso il R.E.A. di Cosenza al n. [REDACTED] e presso il Registro imprese al n. [REDACTED].</li></ul> <p><b>FABBRICATO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Concessione Edilizia n.200 del 23/11/2002 e successiva variante effettuata con Permesso di Costruire n.133 del 31 luglio 2003 rilasciata dal Comune di Rende.</li><li>- Dichiarazione di agibilità del 23 giugno 2004, Prot. n.420.</li></ul>
Limitazioni legali, contratti, ipoteche, privilegi, servitù vincoli di ogni genere e vincoli locativi	<p><b>TERRENO (censito in catasto del Comune di Rende al foglio 29, ex Part. 216):</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Atto unilaterale di obbligo edilizio – vincolo di non edificabilità per la porzione di terreno non coperta dal capannone</b> (Trascrizione del 03/07/2001, Registro Particolare 10864 – Registro Generale 13928 notar Viggiani, Rep. n.55952 del 27/06/2001);</li><li>- <b>Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per la complessiva somma di € 420.000,00 (capitale di € 210.000,00) della durata 15 anni a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.</b> (Iscrizione del 10/04/2003, Registro Particolare 1505 – Registro Generale 9917, notar Calvelli, Rep. n.33959 del 09/04/2003).</li></ul> <p><b>FABBRICATO (censito in catasto del Comune di Rende al foglio 29, Part. 500, Sub 1):</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la complessiva somma di € 240.000,00 (capitale di € 120.000,00) della durata 15 anni a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.</b> (Iscrizione del 21/07/2009, Registro Particolare 4137 – Registro Generale 21838, notar Calvelli, Rep. n.61007/12422 del 20/07/2009);</li><li>- <b>Pignoramento immobiliare del 5/08/2015 (Rep. 1282) e trascritto l'8 settembre 2015 ai numeri 20276 R.G. e 16656 R.P. a favore di [REDACTED], e contro [REDACTED] per la piena proprietà</b></li><li>- <b>Contratto di locazione stipulato il 30/04/2016 e registrato a Cosenza alla Serie 3T N. 2690 in data 25/05/2016, avente causa [REDACTED] (Cod. Fisc.: [REDACTED]) con sede in Rende alla Via [REDACTED].</b></li></ul>
Prezzo base della quota di 1/1	<p style="text-align: center;"><b>€ 740.000,00</b></p> <p style="text-align: center;">(diconsi Euro settecentoquarantamila / 00)</p>



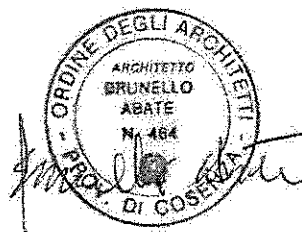
## **Conclusioni**

Ritenendo di non esserci null'altro da aggiungere e di aver compiutamente adempiuto all'incarico ricevuto, restando comunque a completa disposizione per quanto possa occorrere, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si rassegna doverosamente.

Cosenza, lì 22 Settembre 2016

IL CTU

(Arch. Brunello ABATE)



## **Allegati:**

- *Documentazione fotografica;*
- 1) *Comunicazione di sopralluogo inviata allo Studio Legale istante ed alla Banca procedente con ricevute PEC;*
- 2) *Copia delle Raccomandate AR con le ricevute di ritorno;*
- 3) *Comunicazione di sopralluogo notificata a mano alle parte esecutata;*
- 4) *Richiesta di proroga del sopralluogo;*
- 5) *Verbale di sopralluogo n°01;*
- 6) *Visura catastale per immobile del Capannone in Rende;*
- 7) *Estratto di mappa con individuazione del Capannone in Rende;*
- 8) *Planimetria catastale depositata del Capannone in Rende;*
- 9) *Atto di compravendita del terreno di Rende con Certificato di Destinazione Urbanistica;*
- 10) *Concessione Edilizia n.200 del 23/11/2001;*
- 11) *Permesso di Costruire in Variante n.133 del 31/07/2003;*
- 12) *Atto unilaterale di obbligo edilizio a favore del Comune di Rende alla non edificazione;*
- 13) *Dichiarazione di agibilità n.420 di Prot. del 23/06/2004;*
- 14) *Richiesta accesso Atti al Comune di Rende;*
- 15) *Richiesta accesso Atti all'Agenzia delle Entrate di Cosenza con ricevuta di presentazione;*
- 16) *Stralcio planimetrico da Google Maps dell'area metropolitana;*
- 17) *Stralcio planimetrico da Google Maps del Capannone e zona limitrofa;*
- 18) *Estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari in Rende (CS);*
- 19) *Ispezione ipotecaria della particella in cui ricade il capannone;*
- 20) *Lettera di trasmissione elaborato peritale alle Parti.*

\* \* \*

# TRIBUNALE DI COSENZA

- Sezione 1<sup>a</sup> Civile -

\* \* \*

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott.ssa Francesca GOGGIAMANI

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva immobiliare n°201/2015 R.G. Es.

Ad istanza di

[REDACTED]

C/

[REDACTED]

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

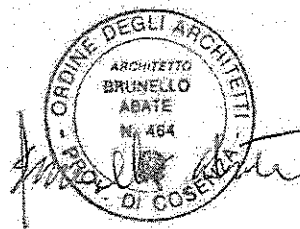
- ALLEGATA ALLA RELAZIONE DI STIMA -

Il C.T.U.

(Arch. Brunello ABATE)

Visti e prot. :

Cosenza, li 22 Settembre 2016



STUDIO TECNICO ARCH. BRUNELLO ABATE

Via Adige, 1 - 87036 RENDE (CS) - Tel./Fax: 0984 / 465874 (Mob. 335/1286136)

e-mail: [brunello.abate@gmail.com](mailto:brunello.abate@gmail.com) - [www.brunelloabate.it](http://www.brunelloabate.it)



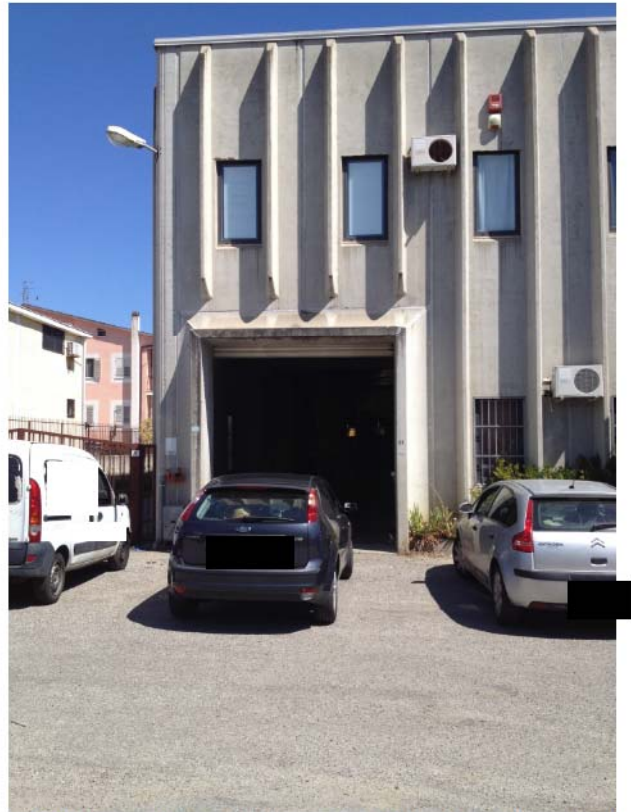


*(Foto 1 – Vista capannone dal lato Est)*



*(Foto 2 – Vista capannone dal lato Ovest)*





*(Foto 3 – Vista capannone dal lato Sud - Ingresso)*



*(Foto 4 – Vista ingresso interno)*







*(Foto 5 – Vista interno capannone)*



*(Foto 6 – Vista interno capannone)*





*(Foto 7 – Vista interno capannone)*



*(Foto 8 – Vista interno capannone)*







*(Foto 9 – Vista interno capannone – lato uffici e zona soppalcata)*



*(Foto 10 – Vista verso l'uscita)*





*(Foto 11 – accesso uffici al piano terra)*



*(Foto 12 – ufficio 1 al piano terra)*







*(Foto 13 – ufficio 1 al piano terra)*



*(Foto 14 – accesso ufficio 2 al piano terra)*





*(Foto 15 – ufficio 2 al piano terra)*



*(Foto 16 – ufficio 2 al piano terra)*





*(Foto 17 – WC al piano terra)*



*(Foto 18 – accesso al vano scala interno al piano terra)*







*(Foto 19 – vano scala interno al piano terra)*



*(Foto 20 – Ingresso appartamento 1 al primo piano)*



*(Foto 21 – soggiorno appartamento 1 al primo piano)*



*(Foto 22 – soggiorno appartamento 1 al primo piano)*





*(Foto 23 – camera appartamento 1 al primo piano)*

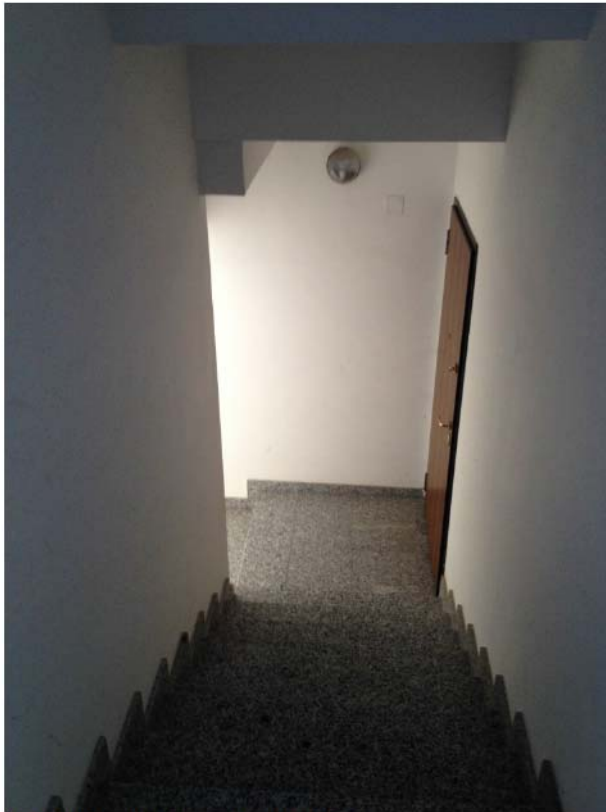


*(Foto 24 – corridoio appartamento 1 al primo piano)*

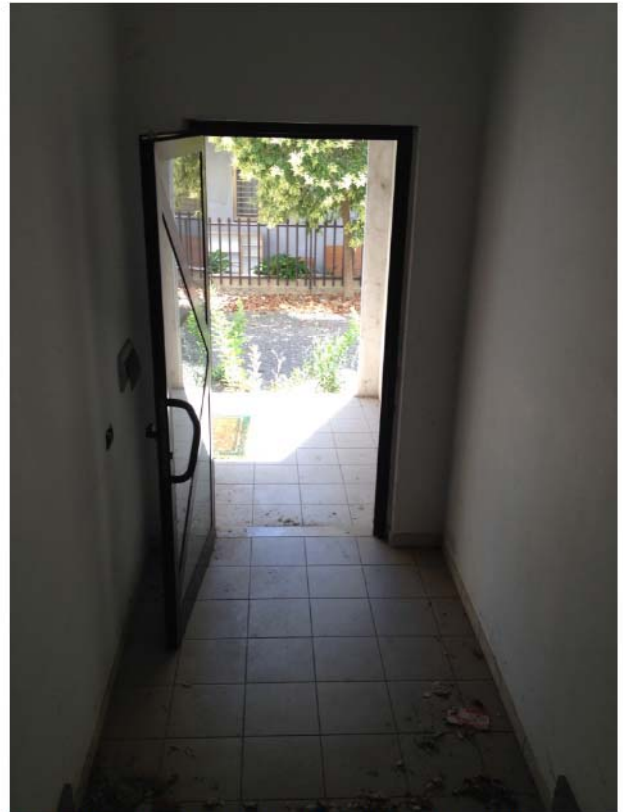


*(Foto 25 – camera 2 appartamento 1 al primo piano)*





*(Foto 26 – Vano scala interno)*



*(Foto 27 – uscita vano scala verso l'esterno)*



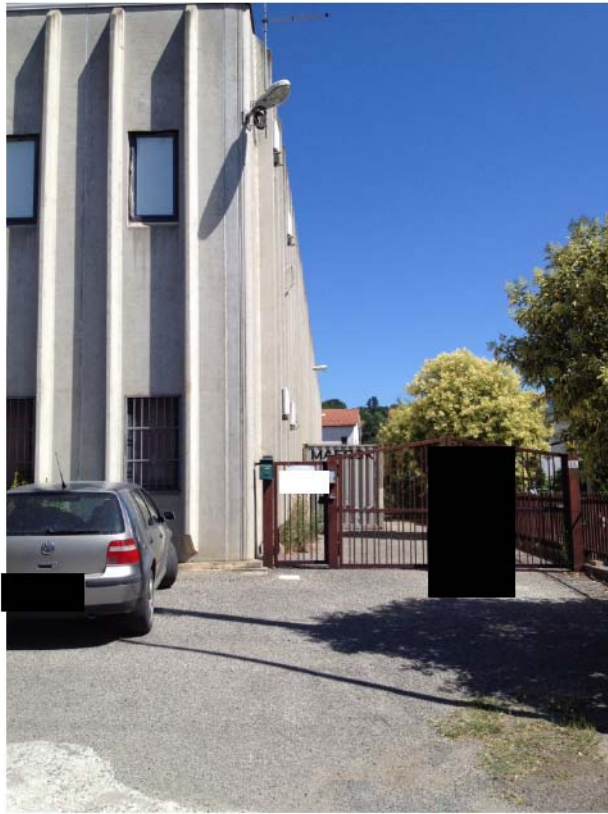
*(Foto 28 – accesso vano scala dall'esterno)*



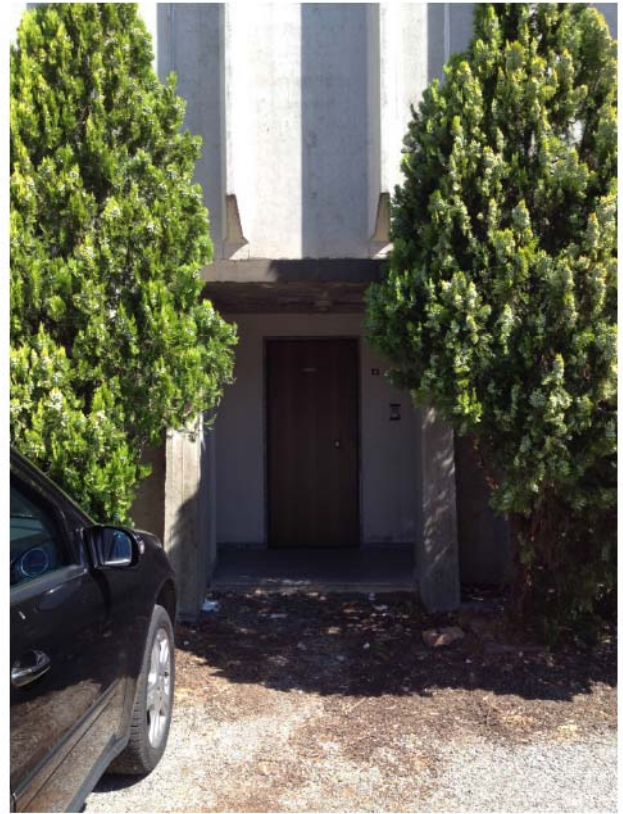
*(Foto 29 – cancello d'accesso all'area esterna)*







*(Foto 30 – accesso agli appartamenti dall'esterno)*



*(Foto 31 – accesso agli uffici dall'esterno)*



*(Foto 32 – Vista della strada di collegamento al capannone)*



# TRIBUNALE DI COSENZA

- Sezione 1<sup>^</sup> Civile -

\* \* \*

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott.ssa Francesca GOGGIAMANI

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva immobiliare n°201/2015 R.G. Es.

Ad istanza di

[REDACTED]

C/

[REDACTED]

## ALLEGATI

- ALLA RELAZIONE DI STIMA -

Il C.T.U.

(Arch. Brunello ABATE)

Visti e prot. :

Rende, li 22 Settembre 2016



STUDIO TECNICO ARCH. BRUNELLO ABATE

Via Adige, 1 – 87036 RENDE (CS) - Tel/Fax: 0984 / 465874 (Mob. 335/1286136)

e-mail: [brunello.abate@gmail.com](mailto:brunello.abate@gmail.com) – [www.brunelloabate.it](http://www.brunelloabate.it)







Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Cosenza

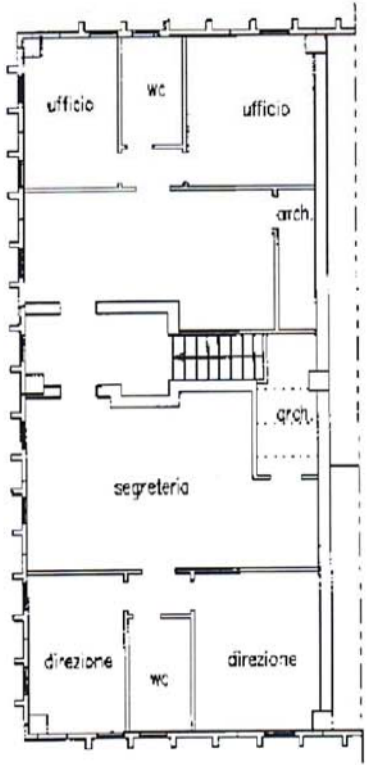
Dichiarazione protocollo n. 386309  
Particella 001a Subalterna 1 in Comune di Rende  
Contrada Cutura

Data: 15/06/2016 - r.r. CS0089077 - Richiedente ABATE BRUNELLO CTU  
Tot. schede: 1 - Foglio di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1  
Ultima Planimetria

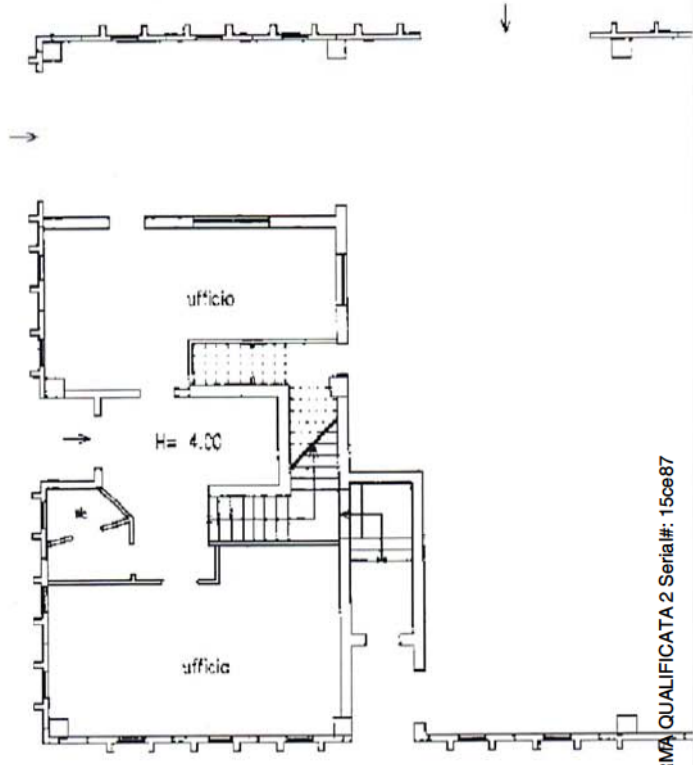
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/06/2016 - Comune di RENDE (I255) - Foglio. 29 Particella 001a Subalterna 1 in Comune di Rende  
CONTRADA CUTURA SNC piano: T;

Scala 1: 200

PIANO SOPPALCO H=2.75



PIANO TERRA



del 10/09/2003  
de

civ. SNC

Identificativi Catastali:

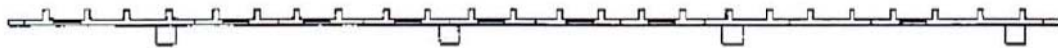
Sezione:  
Foglio: 29  
Particella: 500  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Cristiano Gianluca  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Cosenza

N. 2547

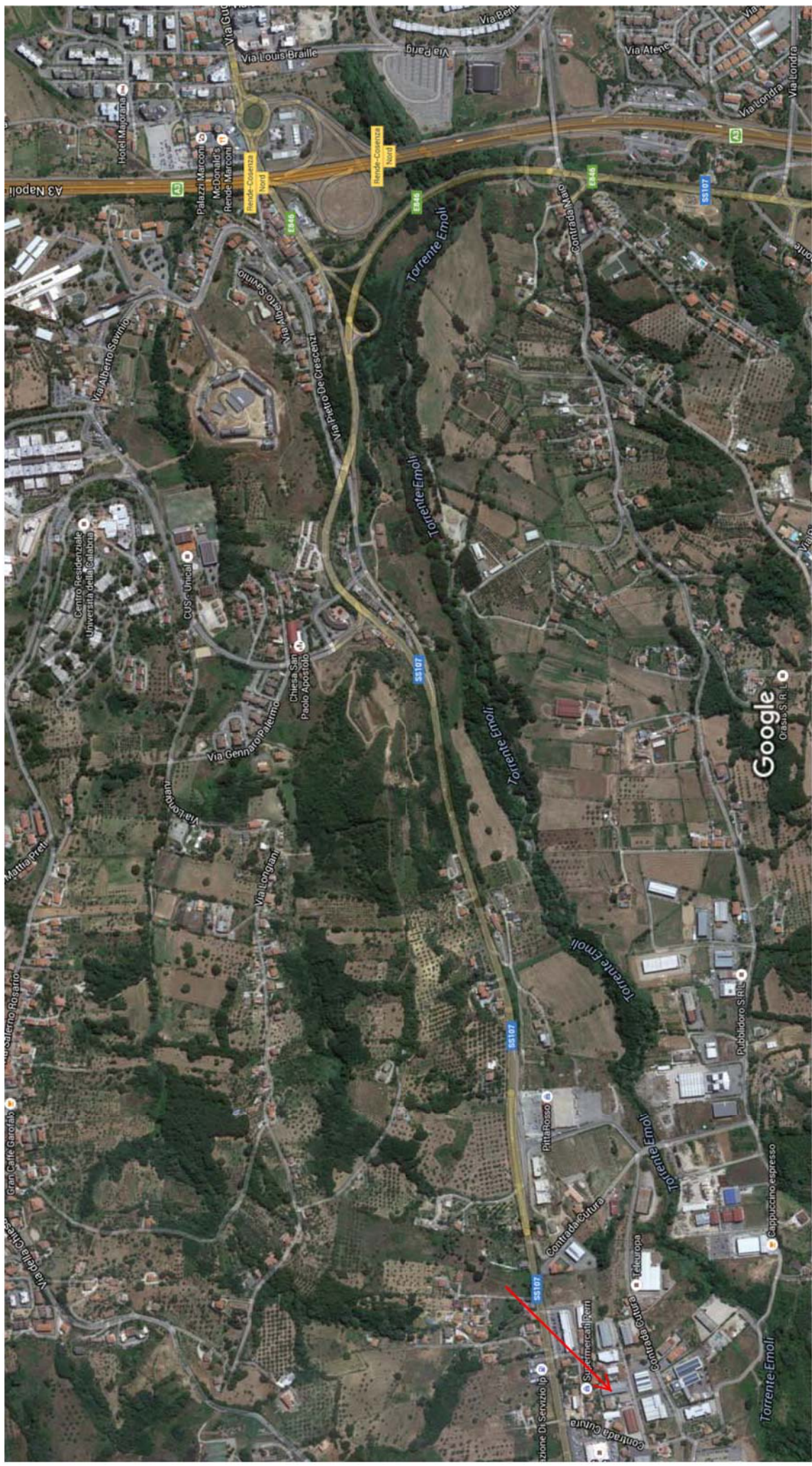
8



H= 7.15







Google  
645: \$3xw3Wte x8g eki 0i ntkmepk p8 fi.0 ynet ier \$ht egi \$8g elmk0H ex8g ewelke %2m8 645: \$Kas hqi 644\$g





Mq. di terreno 645 : \$ritimepks fiaiyv tier\$Wt egi \$M elmr kOf exd\$veveke%\$p\$ 645 : \$ks ekp\$ 64 \$t\$ :

