

# TRIBUNALE DI COSENZA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

---

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 49/2014 N.R.G.E.**

Creditore procedente: Banco di Napoli S.p.A.

Debitori:

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

*Arch. Giovanni Capalbo*

*Arch. Giovanni Capalbo  
via Rodotà n° 43 - 87100 COSENZA  
Tel. 0984.1812680 - 380.3082700*



---

## INDICE

---

<b>1. Premessa</b> .....	<b>pag. 1</b>
<b>2. Svolgimento delle operazioni di consulenza</b> .....	<b>pag. 2</b>
2.1. <i>Accertamenti iniziali</i> .....	<i>pag. 2</i>
2.2. <i>Accesso ai luoghi</i> .....	<i>pag. 3</i>
<b>3. Risposte ai quesiti</b> .....	<b>pag. 4</b>
<i>quesito 1</i> .....	<i>pag. 4</i>
<i>quesito 2</i> .....	<i>pag. 6</i>
<i>quesito 3</i> .....	<i>pag. 6</i>
<i>quesito 4</i> .....	<i>pag. 7</i>
<i>quesito 5</i> .....	<i>pag. 13</i>
<i>quesito 6</i> .....	<i>pag. 14</i>
<i>quesito 7</i> .....	<i>pag. 16</i>
<i>quesito 8</i> .....	<i>pag. 16</i>
<i>quesito 9</i> .....	<i>pag. 17</i>
<i>quesito 10</i> .....	<i>pag. 19</i>
<i>quesito 11</i> .....	<i>pag. 19</i>
<i>quesito 12</i> .....	<i>pag. 19</i>
<i>quesito 13</i> .....	<i>pag. 21</i>
<i>quesito 14</i> .....	<i>pag. 21</i>
<i>quesito 15</i> .....	<i>pag. 29</i>
<b>Conclusioni</b> .....	<b>pag. 34</b>

## ALLEGATI

- Allegato 1:* Verbali di sopralluogo;
- Allegato 2:* Documentazione fotografica;
- Allegato 3:* Elaborati planimetrici redatti sulla base del rilievo metrico;
- Allegato 4:* Documentazione Agenzia del Territorio;
- Allegato 5:* Documentazione relativa alle indagini eseguite presso il Comune di Rende;
- Allegato 6:* Documentazione Agenzia delle Entrate
- Allegato 7:* Istanza attestazione oneri condominiali
- Allegato 8:* Descrizione riepilogativa beni pignorati.



## 1. PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa F. Goggiamani, con ordinanza del 19 agosto 2015, ha nominato il sottoscritto arch. Giovanni Capalbo, con studio in Cosenza alla via Rodotà n°43, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 49/2014 del N.R.G.E., promossa da **Banco di Napoli spa** contro la \_\_\_\_\_ il giuramento di rito avveniva nella successiva udienza del 23 settembre 2015.

La procedura suddetta, come da documentazione in atti, è riferita al pignoramento dei seguenti beni:

- 1) **Unità immobiliare** sita nel Comune di Rende (CS) alla Contrada Concio Stocchi snc; Diritti pari ad 1000/1000 di piena proprietà.

Dati catastali:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
32	782	8	Rende C.da Concio Stocchi snc, piano S1	C/2	3	35 m <sup>2</sup>	Euro 128,53

- 2) **Unità immobiliare** sita nel Comune di Rende (CS) alla Contrada Concio Stocchi snc; Diritti pari ad 1000/1000 di piena proprietà.

Dati catastali:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
32	782	12	Rende C.da Concio Stocchi snc, piano S1	C/2	3	136 m <sup>2</sup>	Euro 491,67

- 3) **Unità immobiliare** sita nel Comune di Rende (CS) alla Contrada Concio Stocchi snc; Diritti pari ad 1000/1000 di piena proprietà.

Estremi catastali:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
32	782	13	Rende C.da Concio Stocchi snc, piano s1	C/2	2	120 m <sup>2</sup>	Euro 371,85

- 4) **Unità immobiliare** sita nel Comune di Rende (CS) alla Contrada Concio Stocchi snc; Diritti pari ad 1000/1000 di piena proprietà.

Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Procedura esecutiva immobiliare 49/2014 N.R.G.E.



Dati catastali:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
32	782	22	Rende C.da Concio Stocchi snc, piano 2	A/10	1	4,5 vani	Euro 1.150,41

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

### 2.1. ACCERTAMENTI INIZIALI

Al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, sono state condotte specifiche indagini presso i seguenti Uffici Pubblici:

(a) Agenzia del Territorio – N.C.E.U. :

Documentazione acquisita (*cf. Allegato 4*):

- n° 4 Visure per immobile;
- n° 4 Visure storiche per immobile;
- n° 1 Estratto mappa catastale;
- n° 4 Planimetrie delle unità immobiliari
- n° 1 Elaborato planimetrico con dimostrazione grafica subalterni

(b) Comune di Rende (CS):

Documentazione acquisita (*cf. Allegato 5*):

(b.1.) Progetto iniziale

- Permesso di Costruire n° 279/2007, Prot. 932 del 13 dicembre 2007
- Voltura del permesso di Costruire n° 279/2007 a favore della  
Prot. 756 del 28/10/2008, completo della istanza di  
voltura

Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Procedura esecutiva immobiliare 49/2014 N.R.G.E.



(b.2.) Prima variante di progetto

- Permesso di Costruire di variante n° 153/2009, Prot. 490 del 16/07/2009

(b.3.) Seconda variante di progetto

- Permesso di Costruire di variante n° 53/2010, Prot. 189 del 18/03/2010
- Elaborati di progetto: Relazione tecnica di variante, Planimetrie piano seminterrato e piano secondo, Prospetti
- Dichiarazione di agibilità prot. 566 del 29/08/2011 comprensiva dell'istanza di richiesta e dei relativi documenti allegati

(b.4.) Certificato di destinazione urbanistica Prot. 4041 del 26/11/2015 relativo alla Particella 782 del foglio di mappa n° 32 del Catasto Terreni del Comune di Rende

(c) Agenzia delle entrate

Documentazione acquisita (*cf. Allegato 6*):

- Attestazione n° 77656/1 del 25/11/2015

## ***2.2. ACCESSO AI LUOGHI***

L'inizio delle operazioni peritali, opportunamente notificato alle parti, è stato fissato per il giorno 07 novembre 2015 alle ore 09:30; in tale data, come da Verbale di sopralluogo N° 1 (*cf. Allegato 1*), era presente il sig. \_\_\_\_\_ coniuge dell'Amministratore della \_\_\_\_\_ che consentiva l'accesso immediato alle particelle 782 sub 12, sub 13 e sub 22.

Non è stato possibile accedere alla sola particella 782 sub 8 in quanto il sig. \_\_\_\_\_ in quel momento, non aveva a disposizione le chiavi di accesso del locale; veniva quindi prevista una ulteriore convocazione delle parti per il



giorno 13 novembre 2015, comunicata a tutti i soggetti coinvolti, durante la quale si effettuava l'accesso alla specifica unità immobiliare, completando il sopralluogo per tutti i beni oggetto di procedura.

Nelle due giorni indicati, come risultante dai relativi Verbali di sopralluogo (*cf. Allegato 1*), accedevo ai locali indicati nell'esecuzione, esaminandoli attentamente e acquisendo tutte quelle informazioni ritenute utili per gli accertamenti richiesti; inoltre, provvedevo ad eseguire il rilievo metrico dei locali ed a realizzare idoneo dossier fotografico (*cf. Allegato 2*).

Nei giorni successivi sono state esaminate e analizzate le informazioni raccolte confrontandole con quanto indicato negli atti processuali e con la documentazione acquisita; inoltre, sulla base dei dati metrici rilevati durante le fasi di accesso ai luoghi, si è provveduto alla stesura degli elaborati grafici degli immobili riportanti l'effettiva composizione dei beni (*cf. Allegato 3*).

### 3. RISPOSTE AI QUESITI

- (1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 cod.prc. civ. (estratto del Catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti*





*quesiti relativamente per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.*

Nella documentazioni in atti sono presenti:

- *Nota di iscrizione ipotecaria giudiziale* R.G. n. 30471 - R.P. n. 2492 - presentazione n. 41 del 20/11/2013, a favore di Banco di Napoli SpA e contro                      riferita a tutti gli immobili (quattro) oggetto della procedura.
- *Nota di trascrizione pignoramento* R.G. n. 3369 - R.P. n. 2349 - presentazione n. 12 del 03/02/2014, a favore di Banco di Napoli SpA e contro                      riferita a tutti gli immobili (quattro) oggetto della procedura e completa di certificazione dell'Ufficio del Territorio di Cosenza datata 10/02/2014.
- *Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale* a firma del Notaio Francesco Iazeolla, riferito a tutti gli immobili oggetto della procedura.

Nello specifico:

- la Certificazione dell'Ufficio del Territorio di Cosenza del 10/02/2014 attesta che, nel ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento oggetto della presente relazione ed in particolare dalla data del 03/02/1994, non figurano trascritti altri provvedimenti immobiliari relativamente agli immobili oggetto di procedura.
- Il certificato notarile contiene tutte le informazioni riguardanti le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, la storia ipotecaria e l'elenco delle formalità, iscrizioni e trascrizioni, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento con riferimento ai quattro beni pignorati.



In base a quanto esposto non si rileva alcuna mancanza o inidoneità della documentazione di cui all'art. 567 - comma 2 c.p.c. per ognuno dei beni di interesse.

Il sottoscritto CTU ha comunque provveduto ad integrare la documentazione attraverso l'acquisizione di visure e planimetrie catastali delle singole unità immobiliari (cfr. Allegato 4):

- (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).*
- *Ipoteca giudiziale* iscritta il 20/11/2013 R.G. n. 30471 - R.P. n. 2492 di € 480.000,00 a favore di Banco di Napoli SpA e contro \_\_\_\_\_ in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 28/10/2013 repertorio n. 2163/2013, relativa alla intera proprietà delle quattro unità immobiliari oggetto della procedura.
  - *Pignoramento immobiliare* R.G. n. 3369 - R.P. n. 2349 a favore di Banco di Napoli SpA e contro \_\_\_\_\_ in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 22/01/2014 repertorio n. 76/2014 del Tribunale di Cosenza del 28/10/2013 repertorio n. 2163/2013, su intera proprietà delle quattro unità immobiliari oggetto della procedura.
- (3) *Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.*





Presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, sono stati acquisiti i seguenti elaborati considerati necessari per una esaustiva identificazione e descrizione dei beni (cfr. Allegato 4):

- Visure per immobile e Visure storiche per immobile delle quattro unità immobiliari oggetto di procedura
- Planimetrie catastali delle quattro unità immobiliari oggetto di procedura
- Elaborato planimetrico con dimostrazione grafica subalterni
- Estratto mappa catastale

E' stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica della particella 782 su cui sorge il fabbricato ove sono collocate le unità immobiliari di interesse.

- (4) *Descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicandone 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.*

Le unità immobiliari sottoposte ad esecuzione fanno parte di un fabbricato di proprietà non esclusiva sito nel Comune di Rende alla via Umberto Nobile, articolato su quattro livelli complessivi (piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo) e direttamente collegato alla via pubblica.

L'edificio, di recente costruzione, è collocato in un punto strategico della zona industriale di Rende per caratteristiche di centralità e di visibilità, anche in virtù



dell'affaccio sulla principale arteria stradale dell'area e della vicinanza allo Svincolo Autostradale di Rende-Cosenza Nord (distante soli 2,5 km), alla stazione ferroviaria e alla Strada Statale 107 Silana Crotonese.

Le specifiche delle singole unità immobiliari sono di seguito riportate:

- **Unità immobiliare in Rende alla via Umberto Nobile n° 80 censita al N.C.E.U. del Comune di Rende al foglio n. 32, particella 782 sub 8 (Piano seminterrato, Categoria C/2, Consistenza catastale 35 m<sup>2</sup>).**

L'immobile, posto al piano seminterrato, si sviluppa su un unico livello ed è raggiungibile mediante ascensore e scale interne a servizio dello stabile (percorso pedonale) o percorrendo una rampa condominiale esterna che conduce, sul lato Sud (prospetto posteriore), all'unità di interesse, posta lungo il corridoio carrabile principale.-

La superficie netta (calpestabile) è di 35,26 m<sup>2</sup>, la superficie commerciale è di 38,77 m<sup>2</sup> circa con un'altezza del locale pari a 2,60 m.

Il magazzino, attualmente utilizzato come deposito, si presenta con pavimentazione in battuto di cemento, pareti con intonaco civile non tinteggiato, soffitto ribassato mediante l'impiego di controsoffittatura con pannelli e telaio portante metallico, serranda metallica del tipo basculante.

Le parti strutturali non presentano lesioni o deficienze tali da compromettere la stabilità complessiva e lo stato generale di manutenzione e di conservazione è da ritenersi buono.

L'impianto elettrico è regolarmente funzionante, ma il locale è privo di servizi igienici e non è servito dalla rete idrica; assenti altri impianti tecnologici.

L'immobile confina con unità immobiliari di altra ditta e con corridoio condominiale.

Gli estremi catastali attuali sono i seguenti:

Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Procedura esecutiva immobiliare 49/2014 N.R.G.E.



Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
32	782	8	Rende C.da Concio Stocchi snc, piano S1	C/2	3	35 m²	Euro 126,53

**Unità immobiliare in Rende alla via Umberto Nobile n° 80 censita al N.C.E.U. del Comune di Rende al foglio n. 32, particella 782 sub 12 (Piano seminterrato, Categoria C/2, Consistenza catastale 136 m²).**

L'immobile, posto al piano seminterrato, è raggiungibile mediante l'ascensore e le scale interne a servizio dello stabile, che consentono anche di comunicare con il corridoio carrabile principale.

Il magazzino, attualmente utilizzato come deposito, si sviluppa su un livello ed è privo di superfici apribili su spazi esterni; si presenta come ambiente unico con separazione dei soli locali adibiti a servizi igienici, costituiti da due bagni e antibagno a servizio.

La superficie totale calpestabile è di 133,88 m² circa, comprensiva degli spazi relativi ai servizi igienici (8,72 m² ca), la superficie commerciale è di 146,80 m² circa con un'altezza del locale pari a 2,60 m.

L'accesso avviene attraverso un portone blindato con apertura su disimpegno condominiale, la pavimentazione è in gres porcellanato e gli intonaci sono del tipo civile liscio tinteggiato, i locali adibiti a servizi igienici presentano rivestimento in elementi di ceramica; il soffitto è ribassato mediante l'impiego di controsoffittatura con pannelli e telaio portante metallico che consentono anche il passaggio e la canalizzazione dei vari impianti.

L'impianto elettrico ed idrico sono regolarmente funzionanti, mentre è assente l'impianto citofonico.

Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Procedura esecutiva immobiliare 49/2014 N.R.G.E.



Le parti strutturali non presentano lesioni o deficienze tali da compromettere la stabilità complessiva e lo stato generale di manutenzione e di conservazione è da ritenersi molto buono.

L'immobile confina con l'altra unità immobiliare oggetto di procedura, con corridoio condominiale e con altre parti ad uso comune.

Gli estremi catastali attuali sono i seguenti:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
32	782	12	Rende C.da Concio Stocchi snc, piano S1	C/2	3	136 m <sup>2</sup>	Euro 491,67

- **Unità immobiliare in Rende alla via Umberto Nobile n° 80 censita al N.C.E.U. del Comune di Rende al foglio n. 32, particella 782 sub 13 (Piano seminterrato, Categoria C/2, Consistenza catastale 120 m<sup>2</sup>).**

L'immobile, posto al piano seminterrato, è raggiungibile mediante l'ascensore e le scale interne a servizio dello stabile, che consentono anche di comunicare con il corridoio carrabile principale.

Il locale, attualmente utilizzato come palestra ad uso condominiale, si sviluppa su un livello ed è privo di superfici apribili su spazi esterni che rendono necessario l'impiego di un impianto di ventilazione forzata; l'ambiente è unico con separazione dei soli locali adibiti a servizi igienici, molto ampi e costituiti da bagni, docce e antibagni a servizio, separati per uomini e donne.

La superficie totale calpestabile è di 101,23 m<sup>2</sup> circa, comprensiva degli spazi relativi ai servizi igienici (27,13 m<sup>2</sup> ca), la superficie commerciale è di 118,10 m<sup>2</sup> circa con un'altezza del locale pari a 2,60 m.

L'accesso avviene attraverso un portone blindato con apertura su disimpegno condominiale, la pavimentazione è in laminato e gli intonaci sono del tipo civile liscio tinteggiato, con rivestimento in finta pietra nella parete frontale; i locali



adibiti a servizi igienici presentano pavimento e rivestimento in elementi di ceramica.

Il soffitto è ribassato mediante l'impiego di controsoffittatura con pannelli e telaio portante metallico che consentono anche il passaggio e la canalizzazione dei vari impianti; l'impianto elettrico ed idrico sono regolarmente funzionanti.

Le parti strutturali non presentano lesioni o deficienze tali da compromettere la stabilità complessiva e lo stato generale di manutenzione e di conservazione è da ritenersi discreto, ma si rileva la presenza di modeste tracce di umidità di risalita.

L'immobile confina con l'altra unità immobiliare oggetto di procedura, con unità immobiliare di altra ditta, con corridoio condominiale e con altre parti ad uso comune.

Gli estremi catastali attuali sono i seguenti:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
32	782	13	Rende C.da Concio Stocchi snc, piano s1	C/2	2	120 m <sup>2</sup>	Euro 371,85

Nel corso del primo sopralluogo (*cf. Allegato 1*) il sig. intervenuto per la parte debitrice, ha evidenziato che il bene è sempre stato utilizzato dal condominio quale bene comune indiviso, citato anche nei rogiti notarili di vendita delle singole unità immobiliari che costituiscono il fabbricato.

Tuttavia non risulta evidenza documentale di questo particolare uso e, contestualmente, anche nella documentazione catastale non è riportato alcun riferimento alla dicitura di Bene Comune, particolare condizione che prevede una titolarità non esclusiva e l'assenza di classamento e di reddito, a differenza di quanto avviene per l'immobile in questione che risulta associato alla al pari degli altri beni oggetto di procedura.





Si ritiene quindi che l'unità immobiliare part. 782 sub 13 sia di titolarità esclusiva della \_\_\_\_\_ e, quale bene legittimamente pignorato, sarà regolarmente oggetto di perizia come da incarico del G.E..

- › **Unità immobiliare in Rende alla via Umberto Nobile n° 80 censita al N.C.E.U. del Comune di Rende al foglio n. 32, particella 782 sub 22 (Piano secondo, Categoria A/10, Consistenza catastale 4,5 vani).**

L'immobile ad uso ufficio è posto al piano secondo e si sviluppa su un unico livello per una superficie totale calpestabile di 94,13 m<sup>2</sup> e superficie commerciale di 105,10 m<sup>2</sup>circa , con un'altezza del locale pari a 2,75 m.

L'accesso avviene attraverso il portone d'ingresso condominiale posto sul prospetto principale dell'edificio (piano terra) da cui è possibile raggiungere l'unità immobiliare attraverso le scale condominiali o con l'ascensore; l'organizzazione complessiva è la seguente:

Ingresso diretto in un locale centrale dal quale è possibile raggiungere gli altri ambienti: una grande stanza con ampie finestre sul prospetto ovest, una stanza con finestra e una ulteriore stanza priva di finestra e adiacente all'ingresso, un locale bagno con antibagno aventi esclusivamente ventilazione forzata.

La pavimentazione è in elementi di gres porcellanato, le pareti divisorie sono realizzate in elementi modulari con struttura in alluminio; i locali adibiti a servizi igienici presentano pavimento e rivestimento in elementi di ceramica.

Il soffitto è ribassato mediante l'impiego di controsoffittatura con pannelli e telaio portante metallico che consentono anche il passaggio e la canalizzazione dei vari impianti, gli infissi interni sono in alluminio, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, non sono presenti tapparelle.





L'impianto elettrico, idrico e citofonico sono regolarmente funzionanti; la regolazione termica degli ambienti è garantita da un impianto di climatizzazione centralizzato gestibile in modo autonomo dall'unità immobiliare.

Le parti strutturali non presentano lesioni o deficienze tali da compromettere la stabilità complessiva e lo stato generale di manutenzione e di conservazione è da ritenersi ottimo.

L'immobile confina con unità immobiliare oggetto di altra ditta, con corridoio condominiale e con altre parti ad uso comune; l'affaccio è su unico lato (ovest) con vista su proprietà di altra ditta e sulla via pubblica.

Gli estremi catastali attuali sono i seguenti:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
32	782	22	Rende C.da Concio Stocchi snc, piano 2	A/10	1	4,5 vani	Euro 1.150,41

(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.*

L'indirizzo dei beni oggetto di pignoramento indicato nella documentazione in atti e nella documentazione catastale, indicato in modo generico come "Contrada Concio Stocchi s.n.c." non coincide con quello constatato durante il sopralluogo; in particolare, il fabbricato di cui fanno parte le



unità immobiliari di interesse è attualmente identificato dall'indirizzo "Via Umberto Nobile n° 80.

In base a quanto esposto, a parte le trascurabili variazioni della toponomastica comunale, le informazioni contenute nel pignoramento possono essere certamente considerate idonee ad identificare univocamente i beni oggetto di procedura.

*(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.*

Analizzando l'attuale situazione catastale degli immobili, come sopra indicato, è emersa la non corrispondenza tra gli indirizzi attuali degli immobili oggetto di procedura e gli indirizzi indicati nella documentazione catastale, a seguito di variazioni della toponomastica che hanno interessato sia la denominazione della via e sia i numeri civici.

Tale modifica dei dati non comporta costi particolari in quanto può essere effettuata senza il versamento di diritti catastali attraverso istanza specifica da presentare all'Agenzia del Territorio, direttamente presso l'Ufficio territoriale in forma cartacea o tramite sito Web mediante "Contact center".

In riferimento ad eventuali difformità planimetriche si evidenzia quanto segue:

- Particella 782 sub 8: la configurazione attuale non presenta differenze rispetto a quanto indicato nell'elaborato catastale;
- Particella 782 sub 12: la configurazione attuale non presenta differenze rispetto a quanto indicato nell'elaborato catastale;



- Particella 782 sub 13: la configurazione attuale presenta piccole differenze rispetto a quanto indicato nell'elaborato catastale:
  - Spostamento di due piccole porzioni di muri divisorii in prossimità degli ingressi ai servizi igienici;
  - Piccolo spostamento delle porte di ingresso ai servizi igienici;
  - Realizzazione di piccole pareti divisorie nei locali adibiti a servizio igienico per la realizzazione dei box doccia.

Le differenze rilevate vengono considerate trascurabili in quanto non determinano una sostanziale variazione dell'immobile con modifica del numero dei vani e conseguente variazione della rendita associata.

- Particella 782 sub 22: la configurazione attuale presenta una lieve differenza rispetto a quanto indicato nell'elaborato catastale:
  - Assenza della parete di separazione tra due stanze contigue, con creazione di un unico ambiente.

Il tutto viene considerato trascurabile in quanto trattasi di modifica non permanente poiché realizzata mediante pareti divisorie con caratteristiche di mobilità che possono essere facilmente spostate in base alle esigenze specifiche. Difatti, sono state mantenute le due separate porte interne di accesso alle stanze e, sul posto, sono ancora presenti le guide per l'innesto delle pareti divisorie, come anche evidente dalla documentazione fotografica.

- (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 dagli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

Lo strumento urbanistico di riferimento è la Variante al P.R.G., adottata con delibera di C.C. n° 3 del 31/01/2001 e resa esecutiva con delibera di C.C. n° 6 del 03/03/2001, che identifica l'area ove sono collocate le unità immobiliari come "zona Industriale D1", come da Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito.

I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato realizzato partendo da un Progetto iniziale associato al Permesso di Costruire n° 279/2007, Prot. 932 del 13 dicembre 2007, intestato a soggetto terzo.

Successivamente veniva effettuata una voltura di tale titolo edilizio a favore della \_\_\_\_\_ e seguivano una prima variante in corso d'opera nel 2009 (Permesso di Costruire di variante n° 153/2009, Prot. 490 del 16/07/2009) e una seconda variante di progetto (Permesso di Costruire di variante n° 53/2010, Prot. 189 del 18/03/2010).

Per quanto attiene la conformità tra opera realizzata e opera licenziata sono state rilevate le medesime discordanze già trattate dal confronto con la documentazione catastale.

Nello specifico, per la particella 782 sub 13, le modifiche riguardano esclusivamente i locali adibiti a servizi igienici con spostamento delle due porte interne di accesso, spostamento di due porzioni di muri divisori e realizzazione di piccole pareti divisorie per la realizzazione dei box doccia.

Tali abusi edilizi sono di piccola entità e da considerarsi sanabili mediante una SCIA in sanatoria che consente di regolarizzare gli interventi realizzati senza autorizzazione ma che potevano essere concessi con apposito titolo abilitativo in quanto conformi alla normative urbanistiche ed edili vigenti.



Trattasi di pratiche di regolarizzazione che non richiedono il ripristino dello stato dei luoghi e per le quali si stima un costo di circa € 700,00 comprendenti oneri amministrativi e sanzione, a cui aggiungere ulteriori € 900,00 totali per le spese tecniche (professionista); in definitiva l'importo complessivo per la regolarizzazione urbanistica può valutarsi in € 1.600,00 totali.

Per la particella 782 sub 22, la differenza riscontrata riguarda l'assenza della parete divisoria interna di separazione tra due stanze contigue ma si ritiene che trattasi di modifica per la quale non è necessaria sanatoria poiché non rilevante e con caratteristiche di temporaneità in quanto le pareti divisorie impiegate sono basate su elementi modulabili facilmente spostabili in base alle esigenze specifiche; a conferma di ciò sul posto sono ancora presenti le guide per l'innesto delle pareti divisorie, come anche evidente dalla documentazione fotografica.

(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.*

Considerato che i diversi beni pignorati sono da ritenersi completamente autonomi e indipendenti in virtù della loro organizzazione e delle caratteristiche specifiche, al fine di favorire una più agevole vendita, si ritiene opportuno proporre quattro distinti lotti:

**LOTTO N°1:**

Unità immobiliare in Rende alla via Umberto Nobile n° 80 censita al N.C.E.U. del Comune di Rende al foglio n. 32, particella 782 sub 8 (Piano seminterrato, Categoria C/2, Consistenza catastale 35 m<sup>2</sup>).



Superficie calpestabile 35,26 m<sup>2</sup> circa, superficie commerciale 38,77 m<sup>2</sup> circa, altezza locale pari a 2,60 m.

» **LOTTO N°2:**

Unità immobiliare in Rende alla via Umberto Nobile n° 80 censita al N.C.E.U. del Comune di Rende al foglio n. 32, particella 782 sub 12 (Piano seminterrato, Categoria C/2, Consistenza catastale 136 m<sup>2</sup>).

Superficie calpestabile 133,88 m<sup>2</sup> circa, comprensiva degli spazi relativi ai servizi igienici (8,72 m<sup>2</sup> ca), superficie commerciale 146,80 m<sup>2</sup> circa, altezza locale pari a 2,60 m.

» **LOTTO N°3:**

Unità immobiliare in Rende alla via Umberto Nobile n° 80 censita al N.C.E.U. del Comune di Rende al foglio n. 32, particella 782 sub 13 (Piano seminterrato, Categoria C/2, Consistenza catastale 120 m<sup>2</sup>).

Superficie calpestabile 101,23 m<sup>2</sup> circa, comprensiva degli spazi relativi ai servizi igienici (27,13 m<sup>2</sup> ca), superficie commerciale 118,10 m<sup>2</sup> circa, altezza locale pari a 2,60 m.

» **LOTTO N°4:**

Unità immobiliare in Rende alla via Umberto Nobile n° 80 censita al N.C.E.U. del Comune di Rende al foglio n. 32, particella 782 sub 22 (Piano secondo, Categoria A/10, Consistenza catastale 4,5 vani).

Superficie calpestabile 94,13 m<sup>2</sup> circa, superficie commerciale 105,10 m<sup>2</sup> circa, altezza locale pari a 2,75 m.





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

Ognuno dei quattro immobili oggetto di procedura figura di proprietà della  
con una quota pari ad 1/1 di piena proprietà.

Non risultano pignorate quote immobiliari indivise.

- (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 anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti locazione; qualora risultino registrati 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.*

In sede di sopralluoghi si è constatato che:

- L'unità immobiliare in Rende alla via Umberto Nobile n° 80 censita al N.C.E.U. del Comune di Rende al foglio n. 32, particella 782 sub 8 è attualmente utilizzata quale deposito materiale dalla stessa Tecnover srl, come da Verbale di sopralluogo N° 2 (cfr. Allegato 1).



- L'unità immobiliare in Rende alla via Umberto Nobile n° 80 censita al N.C.E.U. del Comune di Rende al foglio n. 32, particella 782 sub 12 è attualmente in uso a terzi quale deposito di materiale alimentare, come da Verbale di sopralluogo N° 1 (cfr. Allegato 1).
- L'unità immobiliare in Rende alla via Umberto Nobile n° 80 censita al N.C.E.U. del Comune di Rende al foglio n. 32, particella 782 sub 13 è attualmente utilizzata quale locale palestra ad esclusivo uso condominiale, come da Verbale di sopralluogo N° 1 (cfr. Allegato 1).

In particolare, il sig. \_\_\_\_\_ intervenuto per la parte debitrice durante il primo sopralluogo, ha sottolineato che il bene è sempre stato destinato a palestra ad uso esclusivo del condominio quale bene comune indiviso, citato anche nei rogiti notarili di vendita delle singole unità immobiliari che costituiscono il fabbricato.

- L'unità immobiliare in Rende alla via Umberto Nobile n° 80 censita al N.C.E.U. del Comune di Rende al foglio n. 32, particella 782 sub 22 è attualmente in uso a terzi quale ufficio, come da Verbale di sopralluogo N° 1 (cfr. Allegato 1).

Si evidenzia che è stata effettuata dal sottoscritto CTU la verifica di esistenza di contratti di locazione e, come da Attestazione n° 77656/1 del 25/11/2015 rilasciata dall'Agenzie delle Entrate (cfr. Allegato 6), è emerso che non risulta in essere alcun contratto di locazione o similare.

Ne consegue che gli immobili sono da considerarsi liberi da vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo e di ciò si è tenuto conto in fase di stima del valore del compendio.



(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.*

Le verifiche specifiche effettuate consentono di escludere l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Si evidenzia che risulta costituito Condominio la cui gestione è affidata alla di Rende, avente sede presso lo stesso fabbricato in cui sono collocate le unità immobiliari pignorate.

I soggetti intervenuti quale parte debitrice nel corso dei due sopralluoghi, come da Verbali sottoscritti (*cf. Allegato 1*), hanno dichiarato che non esistono oneri condominiali.

Una verifica è stata effettuata dal sottoscritto CTU presso la mediante contatto telefonico seguito da invio PEC in data 26/11/2015 (*cf. Allegato 7*), con richiesta di attestazione sull'esistenza di pendenze condominiali per gli immobili oggetto di procedura che per, alla data attuale è rimasta senza esito nonostante l'ulteriore sollecito PEC del 14/12/2015.

In base a quanto esposto e dato il mancato riscontro della Società di gestione del Condominio, non è possibile determinare l'esistenza e l'entità di oneri condominiali

(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. In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della*



*stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari questo all'abbattimento forfettario del 15% del valore) e, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Nello specifico l'esperto considererà come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed 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). Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.*

La valutazione degli immobili sarà effettuata applicando il *criterio del valore di mercato* che definisce la più probabile quantità di denaro ottenibile dalla compravendita del bene nel mercato attuale; l'opportunità di tale scelta è dettata dal fatto che i beni di tale tipologia, spuntano sul mercato reale quotazioni molto più consistenti rispetto a quelle ottenibili facendo riferimento ai valori calcolati mediante l'utilizzo delle rendite catastali.

Il procedimento adottato è quello *sintetico-comparativo diretto* basato sull'analisi condotta su beni simili all'immobile oggetto di indagine, ma tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche, e sviluppata su dati derivanti da fonti differenziate: indicazioni dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rende, Valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, valutazioni delle agenzie immobiliari, informazioni ottenute tramite uffici tecnici, conoscenze professionali e di operatori del settore edilizio.



La valutazione si basa sulla determinazione della *Superficie commerciale* ( $S_C$ ) la cui misura è ottenuta sommando il contributo relativo alla *Superficie residenziale* ( $S_R$ ) e quello relativo alla *Superficie non residenziale* ( $S_{NR}$ ):

$$S_C = S_R + S_{NR}$$

In particolare la *Superficie residenziale* ( $S_R$ ) è valutata considerando:

- (a) la superficie dei vani principali e dei vani accessori, calcolato comprendendo le superfici delle murature, le tramezzature, i pilastri, gli sguinci, i vani di porte e finestre, gli elementi interni di collegamento verticale;
- (b) la superficie delle pareti portanti perimetrali, se adiacenti ad altra proprietà, computate al 50 %;

La *Superficie non residenziale* ( $S_{NR}$ ) è invece valutata applicando alle superfici secondarie (balconi, terrazzi, corti di pertinenza esclusiva, soffitte, ecc) specifici coefficienti di differenziazione; tuttavia, nei casi in esame, per le caratteristiche dei beni esaminati, tale contributo è da ritenersi nullo,.

Data la differente natura dei beni oggetto di procedura per i quali si ravvisa una condizione di non similarità con esistenza di autonome caratteristiche, le valutazioni saranno effettuate in modo non uniforme diversificando per tipologia e distinguendo nettamente tra i locali a destinazione Magazzini/deposito e quelli a Uso ufficio.

#### 14.1. Stima delle unità immobiliari ad uso Magazzino/Locale deposito

La determinazione del valore unitario è stata particolarmente difficoltosa a causa del ridotto volume di compravendite di beni simili che, soprattutto di recente, sta subendo una progressiva diminuzione.





Valutate le peculiarità dei beni di interesse, tenendo conto della posizione strategica del fabbricato e della recente costruzione dello stesso, considerato che trattasi di immobili privi di superfici apribili su spazi esterni, elaborate tutte le informazioni raccolte nel corso dell'indagine, relative soprattutto a conoscenze professionali e operatori del settore edilizio, è stato individuato un valore base unitario di mercato pari a **570,00 €/m<sup>2</sup>**, da ritenersi di riferimento in relazione alle caratteristiche costruttive, di manutenzione e per localizzazione geografica delle unità immobiliari in esame.

- **Unità immobiliare in Rende alla via Umberto Nobile n° 80 censita al N.C.E.U. del Comune di Rende al foglio n. 32, particella 782 sub 8 (Piano seminterrato, Categoria C/2, Consistenza catastale 35 m<sup>2</sup>).**

La consistenza commerciale (*S<sub>CI</sub>*) dell'immobile è la seguente:

Superficie residenziale ( <i>S<sub>R</sub></i> )	38,77 m <sup>2</sup>
Superficie non residenziale ( <i>S<sub>NR</sub></i> )	--
<b>Consistenza commerciale <i>S<sub>CI</sub></i></b>	<b>38,77 m<sup>2</sup></b>

Il valore di mercato del bene pignorato (*VM<sub>1</sub>*) è ottenuto dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale calcolata; nello specifico, considerate le caratteristiche dell'immobile e l'assenza dei servizi igienici, si reputa ragionevole applicare una riduzione del valore medio di riferimento, ritenendo congruo un valore specifico di **485,00 €/m<sup>2</sup>**.

Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Superficie commerciale <i>S<sub>CI</sub></i> (m <sup>2</sup> )	Valore di mercato <i>VM<sub>1</sub></i> (€)
485,00	38,77	18.803,45





Il valore così individuato è determinato facendo riferimento a condizioni ordinarie ed a prescindere dall'eventuale esistenza di mutui o ipoteche gravanti su di essi, di vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo, di opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni; a questo andrà applicata la riduzione forfetaria del 15% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

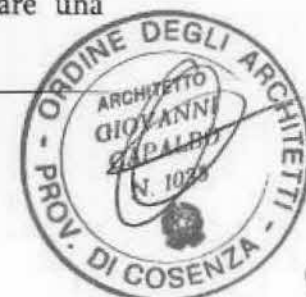
Valore di mercato in condizioni ordinarie	€	18.803,45
Riduzione forfetaria del 15%	- €	2.820,52
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€</b>	<b>15.982,93</b>
<b>PREZZO BASE IN CIFRA TONDA</b>	<b>€</b>	<b>16.000,00</b>

- **Unità immobiliare in Rende alla via Umberto Nobile n° 80 censita al N.C.E.U. del Comune di Rende al foglio n. 32, particella 782 sub 12 (Piano seminterrato, Categoria C/2, Consistenza catastale 136 m<sup>2</sup>).**

La consistenza commerciale (SC<sub>2</sub>) dell'immobile è la seguente:

Superficie residenziale (S <sub>R</sub> )	146,80 m <sup>2</sup>
Superficie non residenziale (S <sub>NR</sub> )	---
<b>Consistenza commerciale S<sub>2</sub></b>	<b>146,80 m<sup>2</sup></b>

Il valore di mercato del bene pignorato (VM<sub>2</sub>) è ottenuto dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale calcolata; nello specifico, considerate le caratteristiche dell'immobile e valutato che lo stesso può essere raggiunto esclusivamente tramite un percorso pedonale (ultimo tratto non carrabile, porta d'accesso solo pedonale) si reputa ragionevole applicare una



riduzione del valore medio di riferimento, ritenendo congruo un valore specifico di 540,00 €/m<sup>2</sup>.

Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Superficie commerciale S <sub>C3</sub> (m <sup>2</sup> )	Valore di mercato VM <sub>2</sub> (€)
540,00	146,80	79.272,00

Il valore così individuato è determinato facendo riferimento a condizioni ordinarie ed a prescindere dall'eventuale esistenza di mutui o ipoteche gravanti su di essi, di vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo, di opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni; a questo andrà applicata la riduzione forfetaria del 15% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Valore di mercato in condizioni ordinarie	€	79.272,00
Riduzione forfetaria del 15%	- €	11.890,80
	<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 67.381,20</b>
	<b>PREZZO BASE IN CIFRA TONDA</b>	<b>€ 67.500,00</b>

- **Unità immobiliare in Rende alla via Umberto Nobile n° 80 censita al N.C.E.U. del Comune di Rende al foglio n. 32, particella 782 sub 13 (Piano seminterrato, Categoria C/2, Consistenza catastale 120 m<sup>2</sup>).**

La consistenza commerciale (S<sub>C3</sub>) dell'immobile è la seguente:

Superficie residenziale (S <sub>R</sub> )	118,10 m <sup>2</sup>
Superficie non residenziale (S <sub>NR</sub> )	--
<b>Consistenza commerciale S<sub>C3</sub></b>	<b>118,10 m<sup>2</sup></b>

Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Procedura esecutiva immobiliare 49/2014 N.R.G.E.



Il valore di mercato del bene pignorato (VM<sub>3</sub>) è ottenuto dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale calcolata; nello specifico, considerate le caratteristiche dell'immobile e valutato che lo stesso può essere raggiunto esclusivamente tramite un percorso pedonale (ultimo tratto non carrabile, porta d'accesso solo pedonale) si reputa ragionevole applicare una riduzione del valore medio di riferimento, ritenendo congruo un valore specifico di 540,00 €/m<sup>2</sup>.

Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Superficie commerciale S <sub>CS</sub> (m <sup>2</sup> )	Valore di mercato VM <sub>3</sub> (€)
540,00	118,10	63.774,00

Il valore così individuato è determinato facendo riferimento a condizioni ordinarie ed a prescindere dall'eventuale esistenza di mutui o ipoteche gravanti su di essi, di vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo, di opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

La difformità tra opera realizzata e opera licenziata, come esposto in precedenza, richiede una sanatoria per regolarizzare gli interventi realizzati senza autorizzazione, per un costo complessivo stimato a corpo in € 1.600,00 totali, comprensivi delle spese tecniche e dei costi relativi all'istruttoria delle pratiche associate.

In definitiva, il valore di mercato inizialmente calcolato e riferito alle condizioni ordinarie, dovrà subire la detrazione specifica e la riduzione forfetaria del 15% del valore reale praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.



Valore di mercato in condizioni ordinarie	€	63.774,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	- €	1.600,00
Riduzione forfetaria del 15% su VM <sub>3</sub>	- €	9.566,10
<b>PREZZO BASE</b>	€	<b>52.607,90</b>
<b>PREZZO BASE IN CIFRA TONDA</b>	€	<b>52.500,00</b>

#### 14.2. Stima dell'unità immobiliare Uso Ufficio:

Unità immobiliare in Rende alla via Umberto Nobile n° 80 censita al N.C.E.U. del Comune di Rende al foglio n. 32, particella 782 sub 22 (Piano secondo, Categoria A/10, Consistenza catastale 4,5 vani).

Valutate le peculiarità del bene di interesse, considerato il recente andamento del mercato immobiliare il ridotto volume di compravendite di beni simili, tenuto conto della posizione strategica del fabbricato e della recente costruzione dello stesso, elaborate tutte le informazioni raccolte nel corso dell'indagine, relative soprattutto a conoscenze professionali e operatori del settore edilizio, è stato individuato un valore base unitario di mercato pari a **1.180,00 €/m<sup>2</sup>**, da ritenersi di riferimento in relazione alle caratteristiche costruttive, di manutenzione e per localizzazione geografica delle unità immobiliari in esame.

La consistenza commerciale (*S<sub>C1</sub>*) dell'immobile è la seguente:

Superficie residenziale ( <i>S<sub>R</sub></i> )	105,10 m <sup>2</sup>
Superficie non residenziale ( <i>S<sub>NR</sub></i> )	--
<b>Consistenza commerciale <i>S<sub>C1</sub></i></b>	<b>105,10 m<sup>2</sup></b>



Il valore di mercato del bene pignorato (VM<sub>i</sub>) è ottenuto dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale calcolata; nello specifico, considerate le caratteristiche dell'immobile, la recente costruzione e l'ottimo stato conservativo, si reputa ragionevole applicare un incremento del valore medio di riferimento, ritenendo congruo un valore specifico di **1.200,00 €/m<sup>2</sup>**.

Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Superficie commerciale S <sub>ci</sub> (m <sup>2</sup> )	Valore di mercato VM <sub>i</sub> (€)
1.200,00	105,10	126.120,00

Il valore così individuato è determinato facendo riferimento a condizioni ordinarie ed a prescindere dall'eventuale esistenza di mutui o ipoteche gravanti su di essi, di vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo, di opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni; a questo andrà applicata la riduzione forfetaria del 15% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Valore di mercato in condizioni ordinarie	€	126.120,00
Riduzione forfetaria del 15%	- €	18.918,00
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€</b>	<b>107.202,00</b>
<b>PREZZO BASE IN CIFRA TONDA</b>	<b>€</b>	<b>107.000,00</b>



(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 di pignoramento;
- se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

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

Seguono fogli riassuntivi.

## LOTTO N°1

### DESCRIZIONE

Unità immobiliare su unico livello destinata ad uso magazzino/locale deposito nel Comune di Rende alla Via Umberto Nobile n° 80 in fabbricato condominiale di recente costruzione, caratterizzata da finiture di livello medio e buono stato di conservazione.

Piano seminterrato, accesso carrabile, privo di servizi igienici e di superfici apribili su aree esterne.

Superficie calpestabile 35,26 m<sup>2</sup> circa, superficie commerciale 38,77 m<sup>2</sup> circa, altezza locale pari a 2,60 m.

### IDENTIFICATIVI CATASTALI AGGIORNATI

N.C.E.U. – Comune di Rende, foglio n. 32, particella 782 subalterno 8, Piano seminterrato, Categoria C/2, Consistenza catastale 35 m<sup>2</sup>, Rendita € 126,53.

### NATURA E TITOLARITÀ DEL DIRITTO

L'immobile figura di proprietà della \_\_\_\_\_ con una quota pari ad 1/1 di piena proprietà.

VALORE BASE: € 16.000,00

(Euro Sedicimila/00)





## LOTTO N°2

### DESCRIZIONE

Unità immobiliare su unico livello destinata ad uso magazzino/locale deposito nel Comune di Rende alla Via Umberto Nobile n° 80 in fabbricato condominiale di recente costruzione, caratterizzata da finiture di livello medio e buono stato di conservazione.

Piano seminterrato, accesso esclusivamente pedonale, presenza di servizi igienici, assenza di superfici apribili su aree esterne.

Superficie calpestabile 133,88 m<sup>2</sup> circa, comprensiva degli spazi relativi ai servizi igienici (8,72 m<sup>2</sup> ca), superficie commerciale 146,80 m<sup>2</sup> circa, altezza locale pari a 2,60 m.

### IDENTIFICATIVI CATASTALI AGGIORNATI

N.C.E.U. - Comune di Rende, foglio n. 32, particella 782 subalterno 12, Piano seminterrato, Categoria C/2, Consistenza catastale 136 m<sup>2</sup>, Rendita € 491,67.

### NATURA E TITOLARITÀ DEL DIRITTO

L'immobile figura di proprietà della \_\_\_\_\_ con una quota pari ad 1/1 di piena proprietà.

VALORE BASE: € 67.500,00

*(Euro Sessantasettemilacinquecento/00)*



## LOTTO N°3

### DESCRIZIONE

Unità immobiliare Unità immobiliare su unico livello destinata ad uso magazzino/locale deposito nel Comune di Rende alla Via Umberto Nobile n° 80 in fabbricato condominiale di recente costruzione, caratterizzata da finiture di livello medio e discreto stato di conservazione.

Piano seminterrato, accesso esclusivamente pedonale, presenza di servizi igienici, assenza di superfici apribili su aree esterne.

Superficie calpestabile 101,23 m<sup>2</sup> circa, comprensiva degli spazi relativi ai servizi igienici (27,13 m<sup>2</sup> ca), superficie commerciale 118,10 m<sup>2</sup> circa, altezza locale pari a 2,60 m.

### IDENTIFICATIVI CATASTALI AGGIORNATI

N.C.E.U. - Comune di Rende, foglio n. 32, particella 782 subalterno 13, Piano seminterrato, Categoria C/2, Consistenza catastale 120 m<sup>2</sup>, Rendita € 371,85.

### NATURA E TITOLARITÀ DEL DIRITTO

L'immobile figura di proprietà della \_\_\_\_\_ con una quota pari ad 1/1 di piena proprietà.

### ALTRE INFORMAZIONI

Necessaria sanatoria per regolarizzare piccoli interventi realizzati senza autorizzazione, per un costo complessivo stimato a corpo in € 1.600,00 totali, già computati nella determinazione del Valore base

**VALORE BASE: € 52.500,00**

*(Euro Cinquantaduemilacinquecento/00)*



## LOTTO N°4

### DESCRIZIONE

Unità immobiliare su unico livello destinata ad uso ufficio nel Comune di Rende alla Via Umberto Nobile n° 80 al secondo piano di fabbricato condominiale di recente costruzione, caratterizzata da finiture di livello medio/alto e ottimo stato di conservazione.

Superficie calpestabile 94,13 m<sup>2</sup> circa, superficie commerciale 105,10 m<sup>2</sup> circa, altezza locale pari a 2,75 m.

### Configurazione:

Disimpegno centrale, grande stanza con ampie finestre sul prospetto ovest, stanza con finestra, stanza adiacente all'ingresso priva di finestra, locale bagno con antibagno a servizio.

### IDENTIFICATIVI CATASTALI AGGIORNATI

N.C.E.U. – Comune di Rende, foglio n. 32, particella 782 subalterno 22, Piano secondo, Categoria A/10, Consistenza catastale 4,5 vani, Rendita € 1.150,41.

### NATURA E TITOLARITÀ DEL DIRITTO

L'immobile figura di proprietà della \_\_\_\_\_ con una quota pari ad 1/1 di piena proprietà.

**VALORE BASE: € 107.000,00**

*(Euro Centosettemila/00)*



## CONCLUSIONI

Nel corso delle operazioni peritali non si sono riscontrate problematiche di particolare rilievo tali da interferire consistentemente con l'operato del CTU.

L'aspetto di maggior rilievo riguarda quanto indicato dal sig.

intervenuto nel corso del primo sopralluogo per la parte debitrice, in riferimento all'unità immobiliare part. 782 sub 13, il quale ha evidenziato che il bene è sempre stato utilizzato dal condominio quale bene comune indiviso, citato anche nei rogiti notarili di vendita delle singole unità immobiliari che costituiscono il fabbricato.

Tuttavia non risulta evidenza documentale di questo particolare uso e, contestualmente, anche nella documentazione catastale non è riportato alcun riferimento alla dicitura di Bene Comune, particolare condizione che prevede una titolarità non esclusiva e l'assenza di classamento e di reddito, a differenza di quanto avviene per l'immobile in questione che risulta associato alla al pari degli altri beni oggetto di procedura.

Per quanto esposto, il bene è stato considerato legittimamente pignorato ed è stato oggetto di perizia come da incarico del G.E..

L'altra problematica riscontrata riguarda la constatazione di lievi difformità tra opera realizzata e opera autorizzata, presenti anche rispetto agli elaborati catastali, delle quali è stata data precise indicazioni nei paragrafi dedicati.

---

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e, ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed aver agito con scrupolo ed obiettività, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, costituendone parte integrante:

---

Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Procedura esecutiva immobiliare 49/2014 N.R.G.E.



- *Allegato 1* : n° 2 Verbali di sopralluogo;
- *Allegato 2*: Documentazione fotografica (XX fotografie);
- *Allegato 3*: Elaborati planimetrici (n°4 *planimetrie*) redatti sulla base del rilievo metrico.
  
- *Allegato 4*: Documentazione catastale:
  - n° 4 Visure per immobile
  - n° 4 Visure storiche per immobile;
  - n° 4 Planimetrie delle unità immobiliari
  - n° 1 Elaborato planimetrico con dimostrazione grafica subalterni
  - n° 1 Estratto mappa catastale
  
- *Allegato 5*: Documentazione Comune di Rende:
  - 5.1. Progetto iniziale
    - Permesso di Costruire n° 279/2007, Prot. 932 del 13 dicembre 2007
    - Voltura del permesso di Costruire n° 279/2007 a favore della Prot. 756 del 28/10/2008, completo della istanza di voltura
  - 5.2. Prima variante di progetto
    - Permesso di Costruire di variante n° 153/2009, Prot. 490 del 16/07/2009
  - 5.3. Seconda variante di progetto
    - Permesso di Costruire di variante n° 53/2010, Prot. 189 del 18/03/2010
    - Elaborati di progetto: Relazione tecnica di variante, Planimetrie piano seminterrato e piano secondo, Prospetti
    - Dichiarazione di agibilità prot. 566 del 29/08/2011 comprensiva dell'istanza di richiesta e dei relativi documenti allegati
  - 5.4. Certificato di destinazione urbanistica Prot. 4041 del 26/11/2015 relativo alla Particella 782 del foglio di mappa n° 32 del Catasto Terreni del Comune di Rende



- *Allegato 6:* Attestazione dell'Agenzia delle Entrate n° 77656/1 del 25/11/2015
- *Allegato 7:* Richieste attestazione oneri condominiali.
- *Allegato 8:* Descrizione riepilogativa beni pignorati.

Cosenza, 22/12/2015

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*  
arch. Giovanni Capalbo





Sub 8

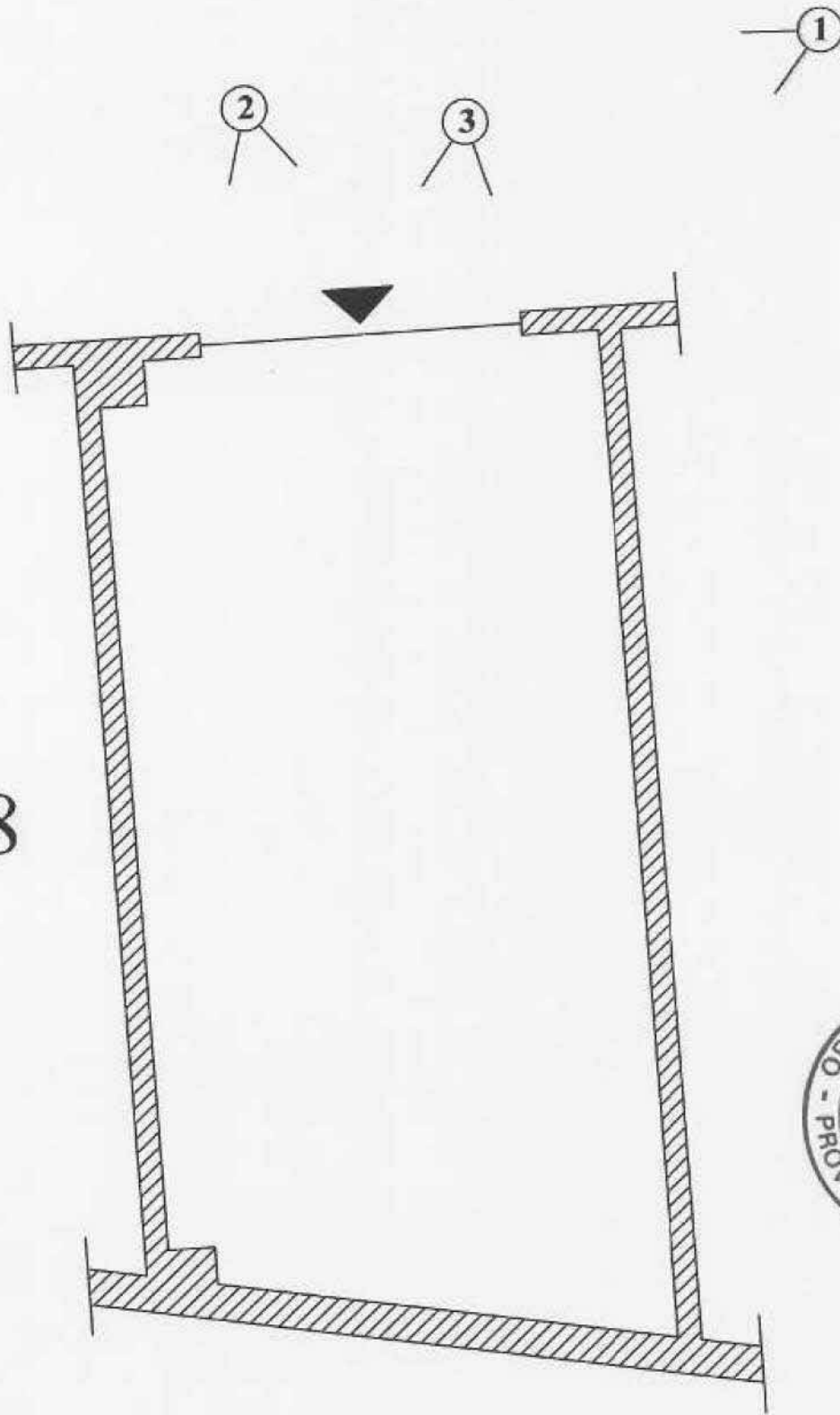




Foto 1



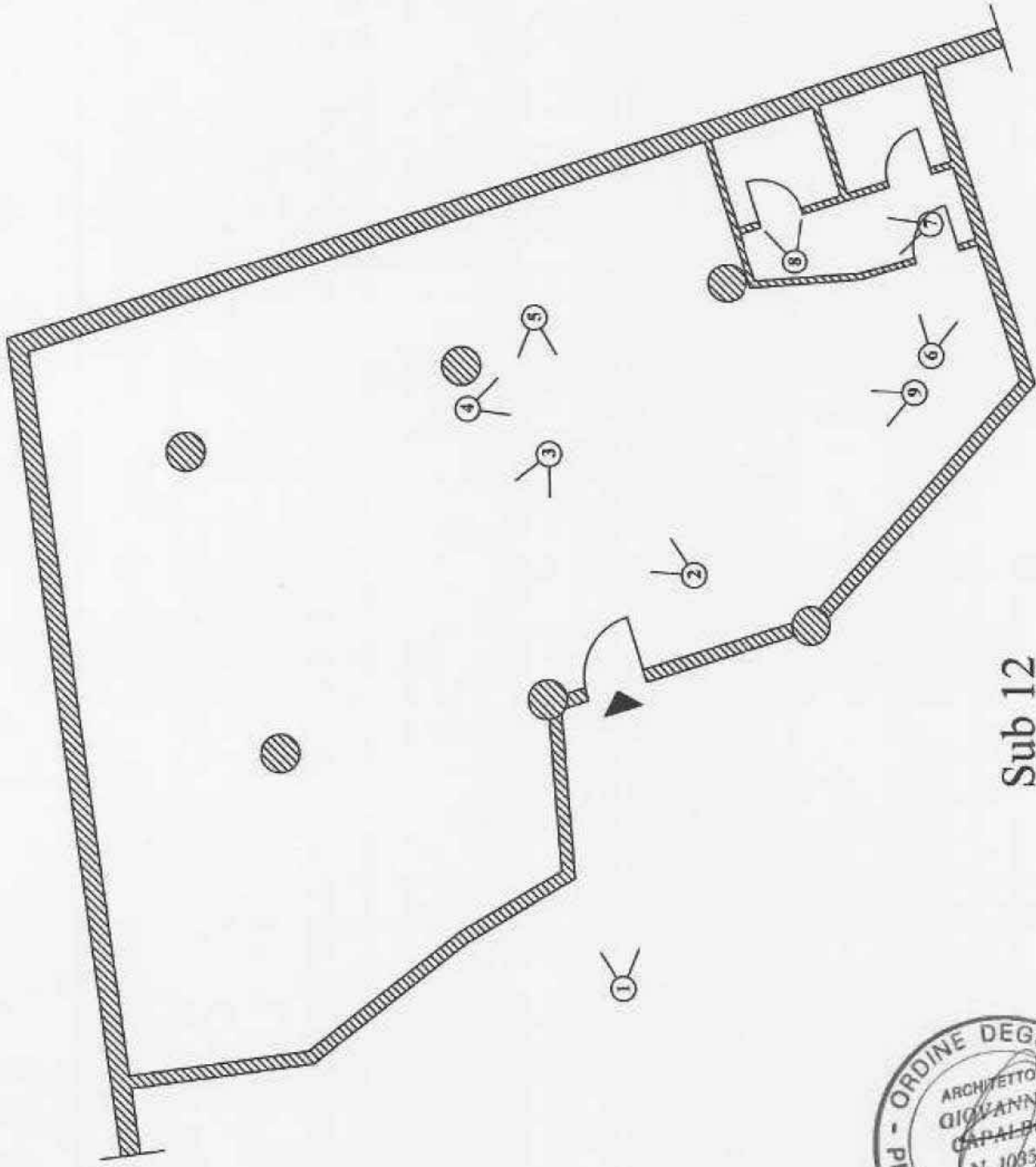
Foto 2





Foto 3





Sub 12





Foto 1



Foto 2







Foto 3



Foto 4







Foto 5



Foto 6





Foto 7



Foto 8

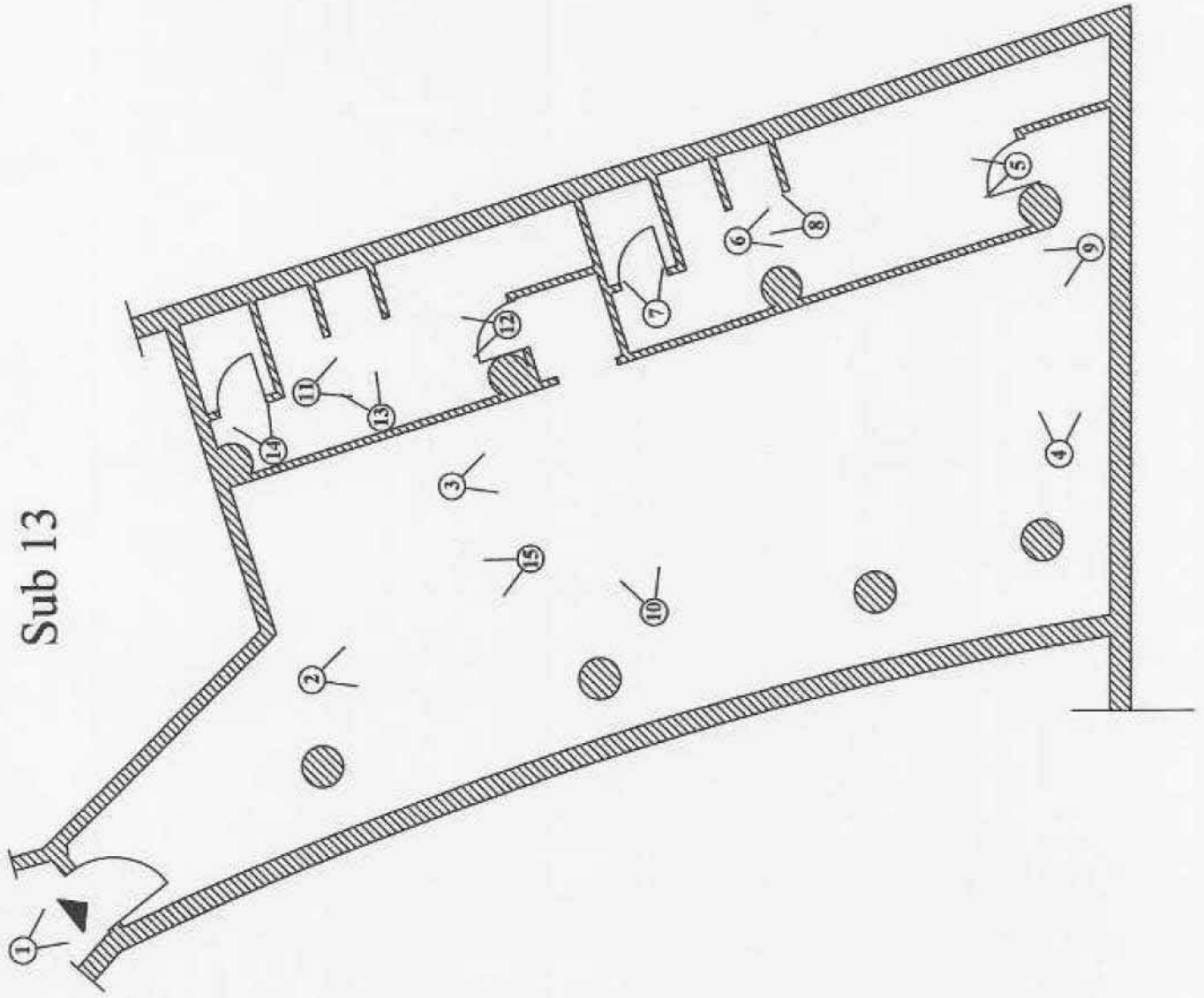




Foto 9



# Sub 13





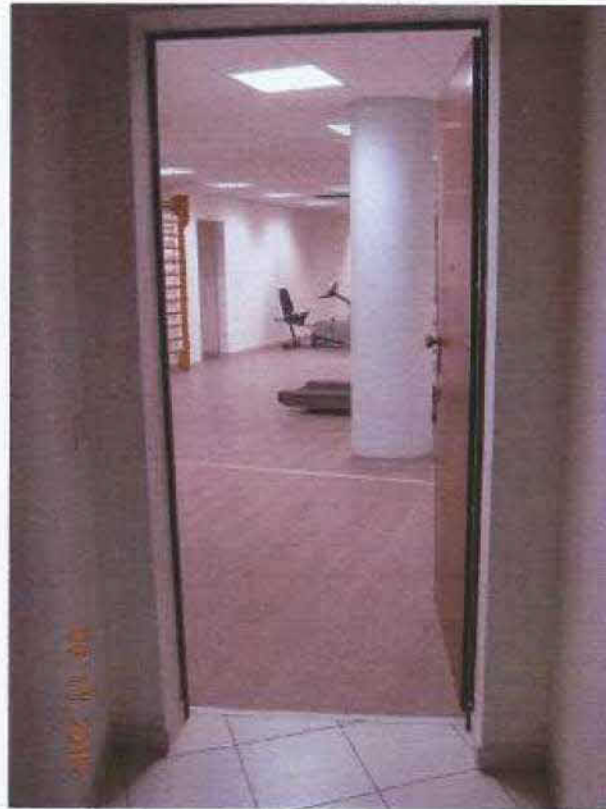


Foto 1



Foto 2





Foto 3



Foto 4







07.11.2015

Foto 5



Foto 6





Foto 7



Foto 8





Foto 9



Foto 10







Foto 11



Foto 12





Foto 13



Foto 14

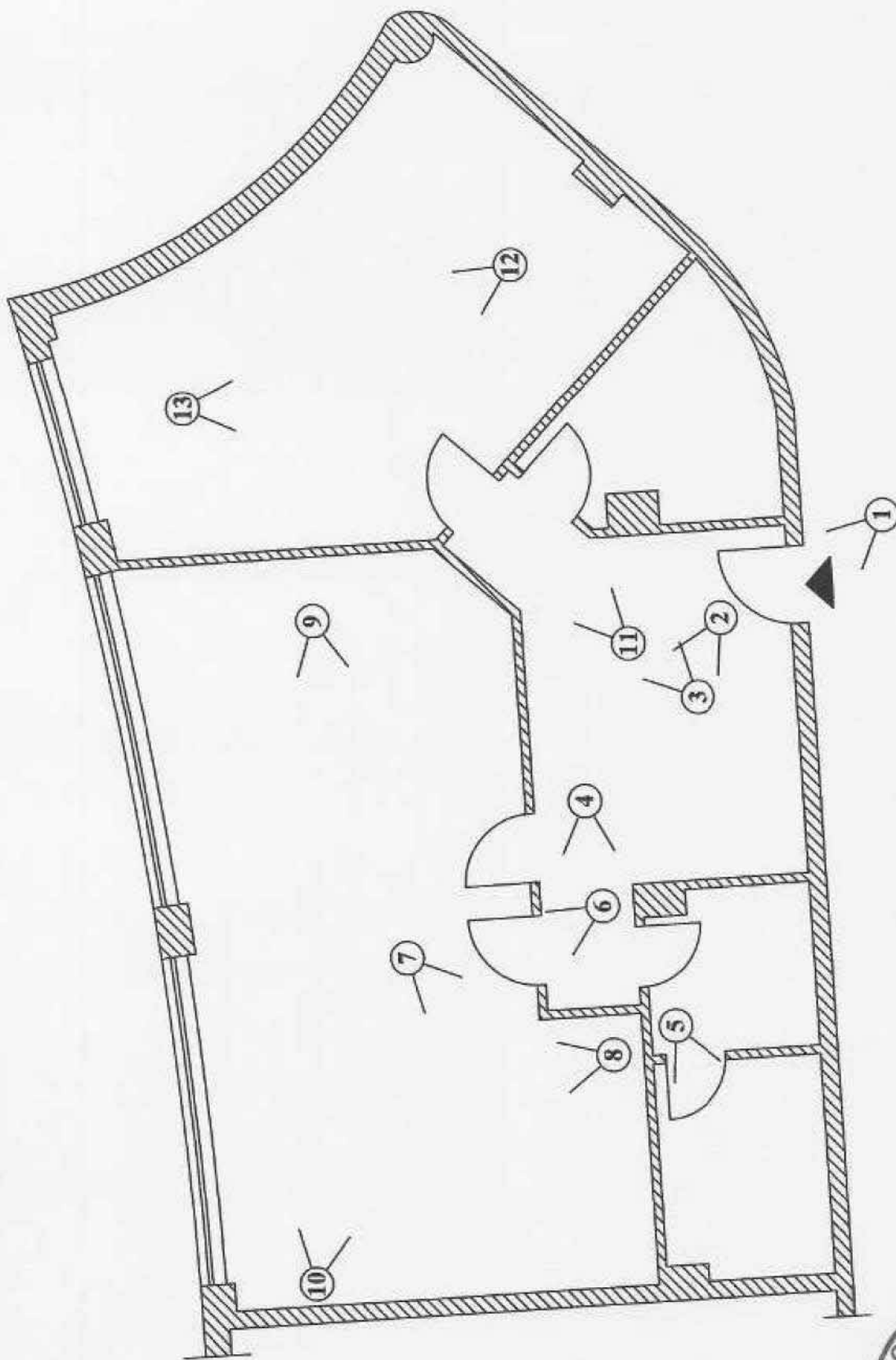




Foto 15







Sub 22





Foto 1

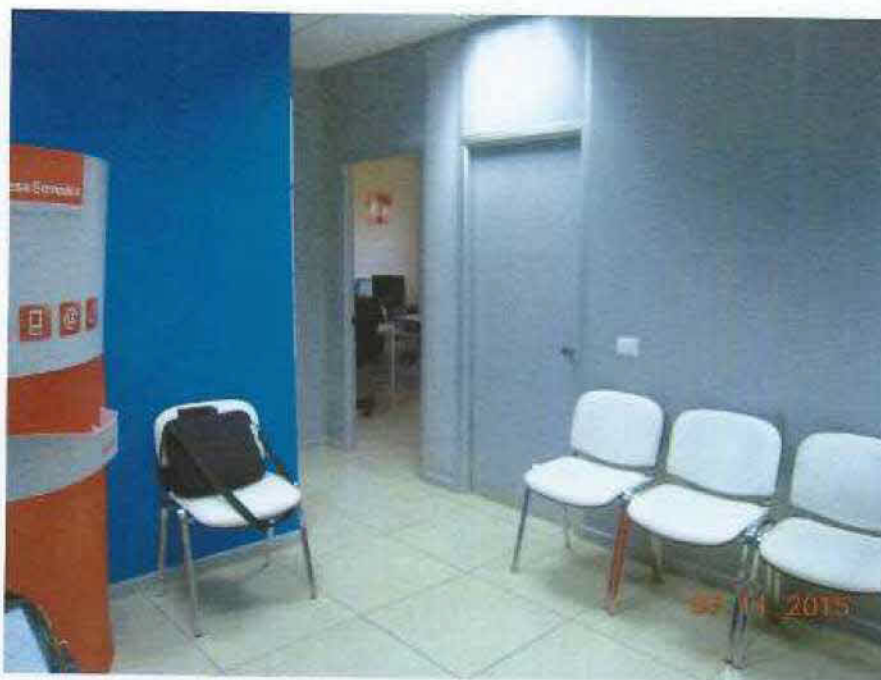


Foto 2





Foto 3



Foto 4





Foto 5



Foto 6





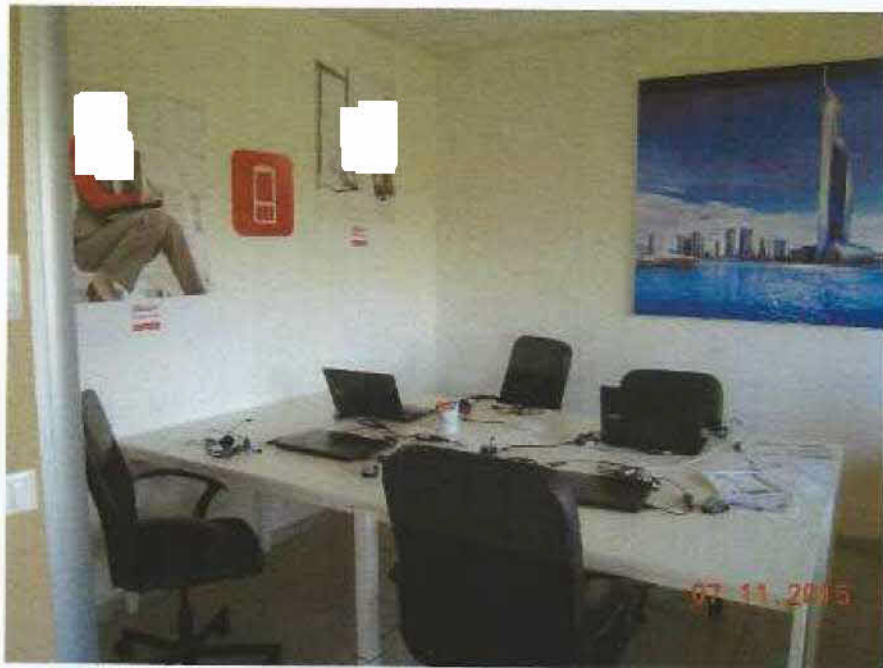
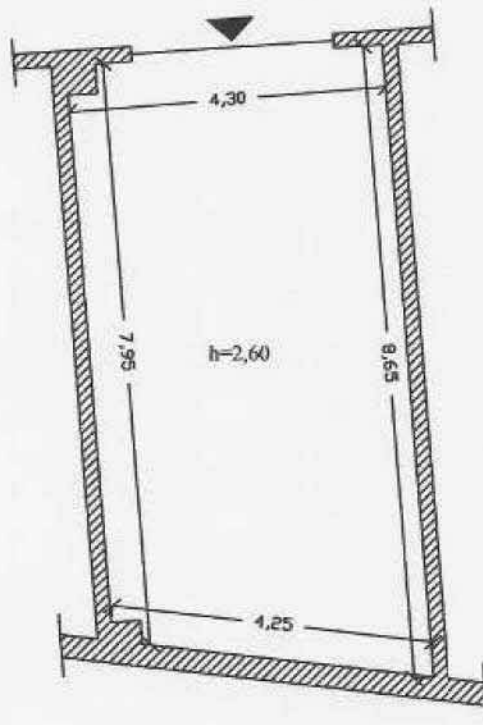


Foto 7



Foto 8



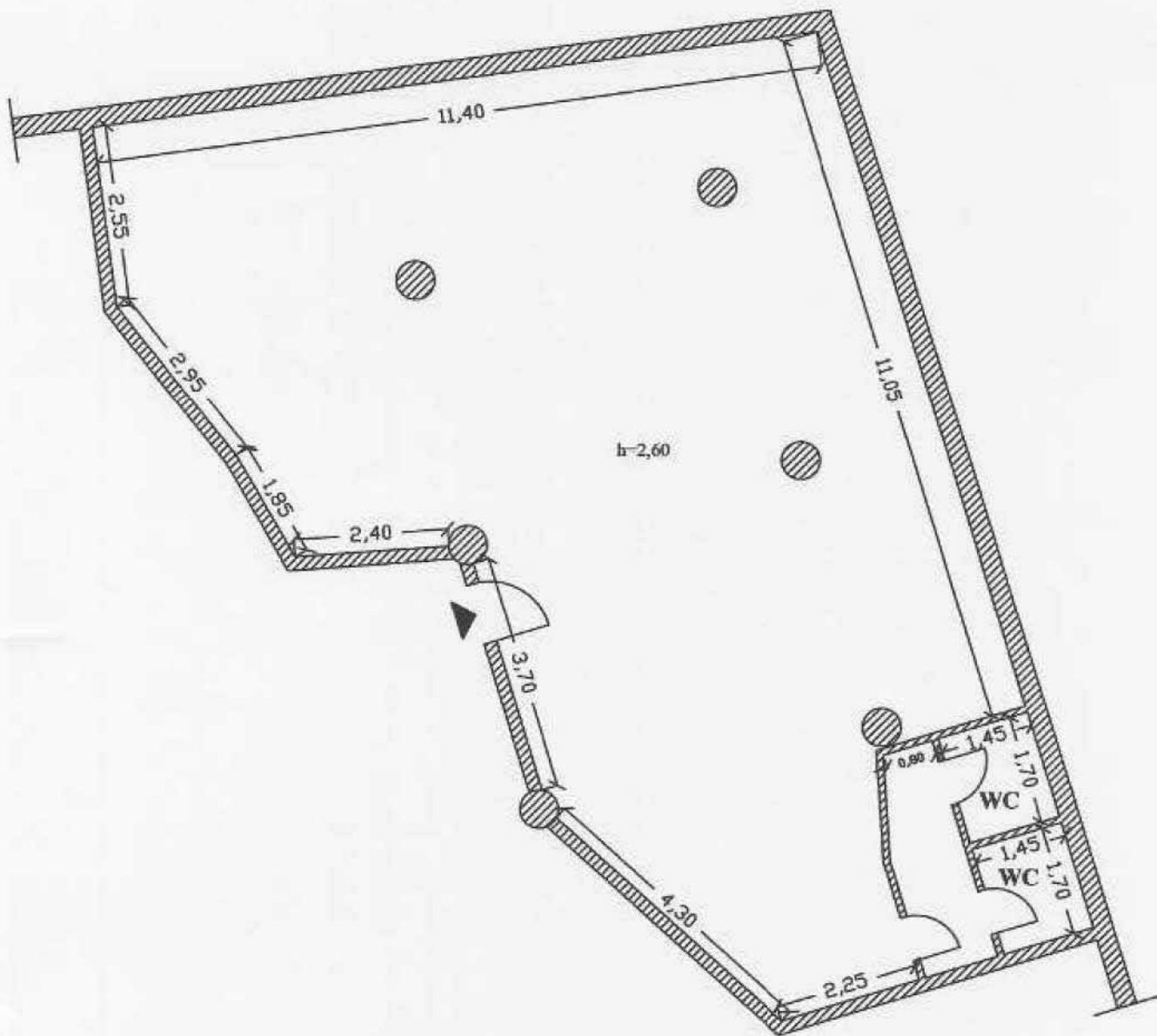


PIANTA - SUB 8 - PIANO S1



SCALA 1:100

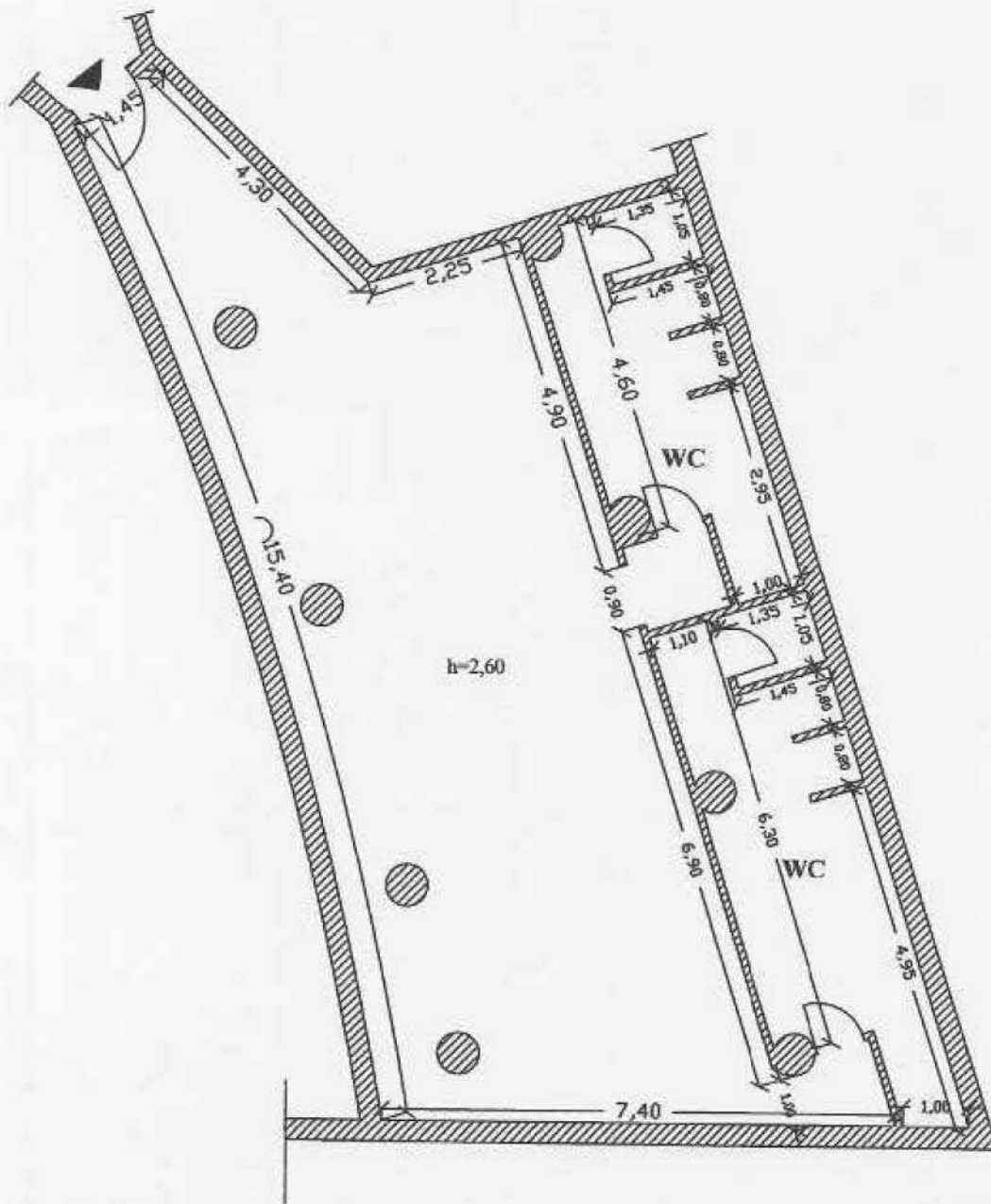




PIANTA - SUB 12 - PIANO S1



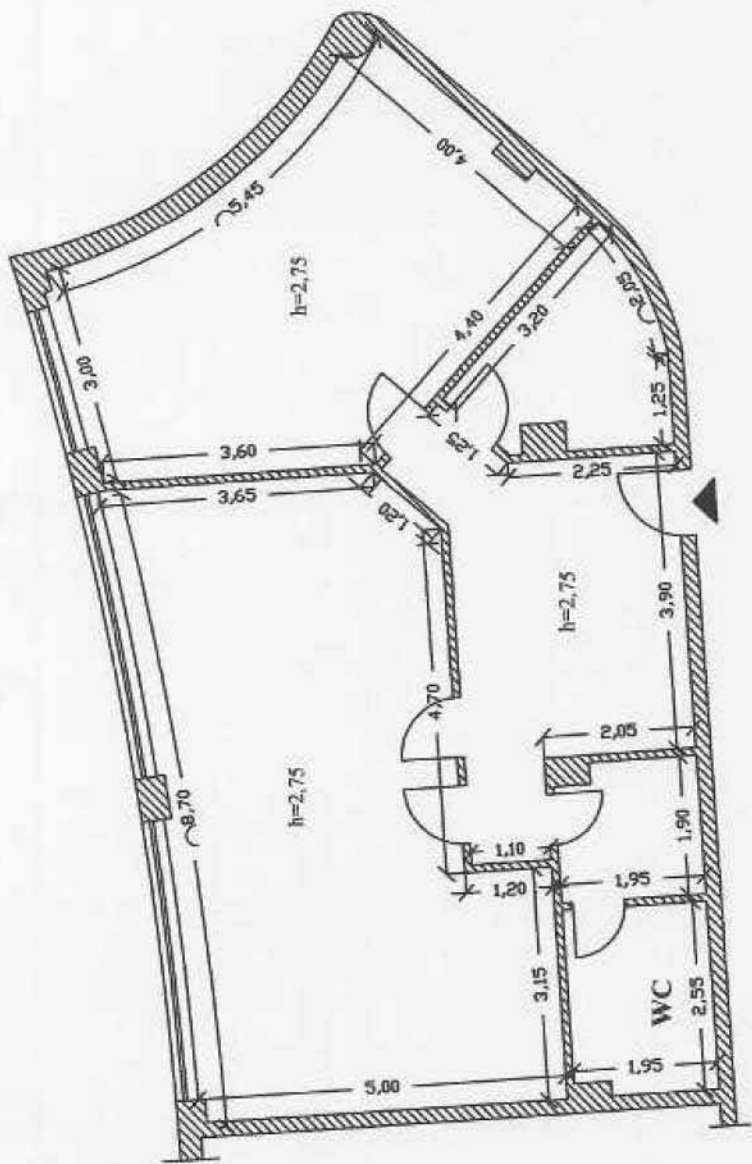
SCALA 1:100



PIANTA - SUB 13 - PIANO S1



SCALA 1:100



PIANTA - SUB 22 - PIANO 2°

SCALA 1:100

