



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Giudice: dott. Francesca GOGGIAMANI

CTU: Ing. Luca Covelli

Luca Covelli

Causa civile n. 119/2016 R.G.E.I.

Creditore procedente: i

contro

Debitori: .

e.



INDICE

§ 1. *Incarico peritale - Premessa* pag. 11

§ 2. *L'iter delle operazioni peritali* pag. 17

§ 3. *Indagini* pag. 18

§ 4. *Risposte ai quesiti*

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

pag. 19

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

pag. 19

individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

pag. 46

Quesito n.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;

pag. 47

Quesito n.7: Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

pag. 50

Quesito n.8: Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del 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

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;

pag. 54

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

pag. 56

Quesito n.13: Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

pag. 56

Quesito n.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;

pag. 56

Quesito n.14: Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione

dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

pag. 57

Quesito n. 15: Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; se il lotto è pignorato solo "pro quota" la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

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

pag. 71

§ 5. Conclusioni

pag. 72



ALLEGATI:

ALLEGATO A1:

- *Comunicazioni alle parti di Inizio Operazioni Peritali*
- *Verbale di Inizio Operazioni Peritali (02/07/2018)*

ALLEGATO A2:

- *Ispezioni Ipotecarie (13/07/2018)*

ALLEGATO A3:

- *Richiesta Accesso Atti Comune di Rende (CS), Documentazione acquisita presso Ufficio Tecnico Comunale e relativi atti amministrativi, edilizi e progettuali (17/09/2018 et 21/09/2018)*

ALLEGATO A4:

- *Visura per immobile, Visura storica per immobile, Porzione della mappa, Planimetria (scala 1:200) Foglio 44 Particella 116 Sub 41 (26/06/2018)*

ALLEGATO A5:

- *Visura per immobile, Visura storica per immobile, Porzione della mappa, Planimetria (scala 1:100) Foglio 44 Particella 116 Sub 38 (26/06/2018)*

ALLEGATO A6:

- *Visura per immobile, Visura storica per immobile, Porzione della mappa, Planimetria (scala 1:100) Foglio 44 Particella 107 Sub 1 (26/06/2018)*

Firmato: P. C. COVELLI



ALLEGATO A14:

- *Documentazione Fotografica ed Elaborato Planimetrico
Foglio 44 Particella 116 Sub 3*

ALLEGATO A15:

- *Richiesta accesso agli atti Agenzia delle Entrate, Certificato di
assenza di locazione degli immobili pignorati*

ALLEGATO A16:

- *Descrizione Sintetica dei Lotti e Resoconto Sintetico Valore
Immobili*

... coniugi in regime di comunione legale dei beni, entrambi residenti in ...), Via ... sui seguenti beni immobili, individuati come segue:

- di proprietà di ...
 - appartamento al piano terra, sito nel Comune di Rende (CS), Via Giudecca n. 11, composto da 2,5 vani catastali, distinto al Catasto Fabbricati di tale Comune con i seguenti dati: foglio 44, p.lla 107, sub. 2 (cat. A/4);
 - appartamento sviluppantesi fra piano terra, piano primo e piano secondo sito nel Comune di Rende (CS), Via Giovanni Vercillo n. 12, composto da 4,5 vani catastali, distinto al Catasto Fabbricati di tale Comune con i seguenti dati: foglio 44, p.lla 116, sub. 41 (ex p.lla 348) (cat. A/4);
- di proprietà in comunione legale ...
 - intero fabbricato sviluppantesi fra piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo, sito nel Comune di Rende (CS), Via Giudecca n. 9 - 11 (ora via Cesare Battisti), consistente in due appartamenti composti da 3,5 vani catastali ciascuno, distinti al Catasto Fabbricati di tale Comune con i seguenti dati: foglio 44, p.lla 107, sub.1 (cat. A/4); foglio 44, p.lla 107, sub.3 (cat. A/4);
 - appartamento uso ufficio al piano terra, sito nel Comune di Rende (CS), Via Vercillo n.16 (ex Via Posterola), composto da 2,5 vani catastali, distinto al Catasto Fabbricati di tale Comune con i seguenti dati: foglio 44, p.lla 116, sub. 38 (ex 116 sub. 22 ed ex 346 sub. 1) (cat. A/10).

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma, in data 11/04/2018, ha nominato quale esperto il sottoscritto Ing. Luca Covelli con studio in Cosenza alla Via G. Caloprese, n.29, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza dal 12/10/2011 al numero 5497 e Consulente Tecnico d'Ufficio presso codesto tribunale dal 26/03/2012 al numero 4463.

(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 elevata 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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del 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 dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed ove necessario all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

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

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di



natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul 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 operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

15) riporti in apposito foglio riassuntivo a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

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

annesso rilievo fotografico e planimetrico, con identica modalità per tutti i seguenti immobili, così identificati catastalmente:

- *Foglio 44, Particella 116, Sub 41, Piano T – Piano 1 – Piano 2 (via G. VERCILLO n. 12);*
- *Foglio 44, Particella 116, Sub 38, Piano T (via POSTEROLA n. 16);*
- *Foglio 44, Particella 107, Sub 1, Piano T – Piano 1 (via GIUDECA n. 13);*
- *Foglio 44, Particella 107, Sub 2, Piano T (via GIUDECA n. 11);*
- *Foglio 44, Particella 107, Sub 3, Piano S1 – Piano S2 (via GIUDECA n. 11).*

Hanno inizio, pertanto, le operazioni di cui all'odierno sopralluogo.

Nel corso delle odierne operazioni peritali non sono sorte né contestazioni, né osservazioni in merito all'operato del sottoscritto e del suo collaboratore; dopo aver visionati i luoghi, esaminato i documenti prodotti, compiute le indagini ritenute opportune, il sottoscritto ritiene di essere in grado di riassumere il proprio parere nella Relazione di Consulenza Tecnica che verrà redatta, onerando l'esecutato di produrre i titoli legittimativi e le spese di gestione degli immobili.

Alle ore 12:50 il seguente verbale viene chiuso.

Rende (CS), 02/07/2018

Firmato:

Il verbale sopra redatto viene riportato integralmente all'allegato contrassegnato con la lettera A1.

§ 3.INDAGINI

Al fine di avere una visione esaustiva di tutti gli immobili oggetto di pignoramento, ricadenti nel Comune di Rende, sono state condotte indagini presso gli uffici competenti secondo il seguente ordine:

- *Uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, in data 26/06/2018*
- *Uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, in data 13/07/2018*
- *Conservatoria dei Registri immobiliari, in data 17/09/2018 et 18/09/2018*
- *Ufficio Tecnico del Comune di Rende, in data 17/09/2018 et 21/09/2018.*

§ 4. RISPOSTE AI QUESITI

Poiché il numero di immobili da valutare è pari a cinque, allo scopo di rendere armonico lo svolgimento della perizia si è deciso di rispondere a tutti i quesiti formulati dall'illustrissimo giudice istruttore immobile per immobile.

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

La documentazione di tutti gli immobili pignorati siti nel comune di Rende (CS) risulta essere completa ai sensi dell'art. 567 2° comma cod. proc. civ.

In virtù di ciò non è stato necessario segnalare né al giudice né al creditore pignorante alcunché.

Quesito n.2: predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti,

sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);

A norma dell'art. 173 – bis Disp. Att. c.p.c. sono di seguito precisate formalità, vincoli od oneri, quali iscrizioni, trascrizioni, ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento e fondo patrimoniale.

Dall'ispezione effettuata sull'immobile censito nel comune di Rende (CS) nel Catasto dei Fabbricati al **Foglio 44, Particella 107, Sub 2** presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Cosenza in data 13/07/2018 (ispezione n. CS 68248/3 del 2018), che si allega alla presente relazione sotto la lettera A2, si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 21/11/1992 – Registro Particolare 2119 Registro Generale 25798 Pubblico Ufficiale : Repertorio 304781 del 20/11/1992 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Nota disponibile in formato elettronico. Annotazione n. 215 del 07/02/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE del 25/09/1998 – Registro Particolare 2651 Registro Generale 19583 Pubblico Ufficiale Repertorio 37362 del 24/09/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Nota disponibile in formato elettronico. Annotazione n. 1746 del 19/06/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- TRASCRIZIONE DEL 04/11/1998 – Registro Particolare 17572 Registro Generale 22503 Pubblico Ufficiale , Repertorio 38028 del 30/10/1998 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA. Nota disponibile in formato elettronico.
- ISCRIZIONE del 11/12/2002 – Registro Particolare 3609 Registro Generale 28390 Pubblico Ufficiale Repertorio 31361 del 10/12/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Nota disponibile in formato elettronico.
- ISCRIZIONE del 16/12/2011 – Registro Particolare 5184 Registro Generale 33727 Pubblico Ufficiale Repertorio 6563/4506 del 15/12/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

L.

- Relativamente all'unità negoziale n.1 – Per il diritto di PROPRIETA' –
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n.2 – Per il diritto di PROPRIETA' –
Per la quota di 1/2
- Soggetto n.2. nata il
- Relativamente all'unità negoziale n.2 – Per il diritto di PROPRIETA' –
Per la quota di 1/2

Dall'ispezione effettuata sull'immobile censito nel comune di Rende (CS) nel Catasto dei Fabbricati al **Foglio 44, Particella 116, Sub 41** presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Cosenza in data 13/07/2018 (ispezione n. CS 68254/3 del 2018), che si allega alla presente relazione sotto la lettera A2, si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 16/12/2011 – Registro Particolare 5184 Registro Generale 33727 Pubblico Ufficiale Repertorio 6563/4506 del 15/12/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Nota disponibile in formato elettronico. Immobili attuali
- TRASCRIZIONE del 02/05/2016 – Registro Particolare 8197 Registro Generale 10109 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 588 del 25/03/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico.

Dall'ispezione effettuata sull'immobile censito nel comune di Rende (CS) nel Catasto dei Fabbricati al **Foglio 44, Particella 107, Sub 1** presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Cosenza in data 13/07/2018 (ispezione n. CS 68258/3 del 2018), che si allega alla presente relazione sotto la lettera A2, si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE del 08/10/1992 – Registro Particolare 19114 Registro Generale 22271 Pubblico Ufficiale Repertorio

- 303875 del 07/10/1992 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Nota disponibile in formato immagine
- ISCRIZIONE del 21/11/1992 – Registro Particolare 2119 Registro Generale 25798 Pubblico Ufficiale Repertorio 304781 del 20/11/1992 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Nota disponibile in formato immagine – Annotazione n. 215 del 07/02/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
 - ISCRIZIONE del 25/09/1998 – Registro Particolare 2651 Registro Generale 19583 Pubblico Ufficiale Repertorio 37362 del 24/09/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Nota disponibile in formato elettronico – Annotazione n. 1746 del 19/06/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
 - ISCRIZIONE del 25/09/1999 – Registro Particolare 3533 Registro Generale 19572 Pubblico Ufficiale Repertorio 44176 del 24/09/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Nota disponibile in formato elettronico – Annotazione n. 2119 del 31/07/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
 - ISCRIZIONE del 11/12/2002 – Registro Particolare 3609 Registro Generale 28390 Pubblico Ufficiale Repertorio 31361 del 10/12/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Nota disponibile in formato elettronico
 - ISCRIZIONE del 16/12/2011 – Registro Particolare 5184 Registro Generale 33727 Pubblico Ufficiale Repertorio 6563/4506 del 15/12/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Nota disponibile in formato elettronico
 - TRASCRIZIONE del 02/05/2016 – Registro Particolare 8197 Registro Generale 10109 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 588 del 25/03/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico.



Dall'ispezione effettuata sull'immobile censito nel comune di Rende (CS) nel Catasto dei Fabbricati al **Foglio 44, Particella 107, Sub 3** presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Cosenza in data 13/07/2018 (ispezione n. CS 68264/3 del 2018), che si allega alla presente relazione sotto la lettera A2, si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE del 08/10/1992 – Registro Particolare 19114 Registro Generale 22271 Pubblico Ufficiale { Repertorio 303875 del 07/10/1992 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Nota disponibile in formato immagine
- ISCRIZIONE del 21/11/1992 – Registro Particolare 2119 Registro Generale 25798 Pubblico Ufficiale ... Repertorio 304781 del 20/11/1992 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Nota disponibile in formato immagine – Annotazione n. 215 del 07/02/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE del 25/09/1998 – Registro Particolare 2651 Registro Generale 19583 Pubblico Ufficiale } Repertorio 37362 del 24/09/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Nota disponibile in formato elettronico – Annotazione n. 1746 del 19/06/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE del 25/09/1999 – Registro Particolare 3533 Registro Generale 19572 Pubblico Ufficiale Repertorio 44176 del 24/09/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Nota disponibile in formato elettronico – Annotazione n. 2119 del 31/07/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE del 11/12/2002 – Registro Particolare 3609 Registro Generale 28390 Pubblico Ufficiale ----- Repertorio 31361 del 10/12/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 16/12/2011 – Registro Particolare 5184 Registro Generale 33727 Pubblico Ufficiale . Repertorio 6563/4506 del 15/12/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.

In seguito alla documentazione acquisita presso il comune di Rende (ottenuta dopo richiesta ufficiale effettuata in data 17/09/2018, protocollo n. 0046333, e riprodotta con atti amministrativi, edilizi e progettuali rilasciati dallo stesso Ufficio Tecnico Comunale di Rende il 21/09/2018, prot. n. 46333), e presso gli uffici catastali in data 26/06/2018 (protocollo n. CS0083948, CS0083949, CS0083951, CS0083952, CS0083953, CS0083955, CS0083956, CS0083957, CS0083959, CS0083960, CS0083961, CS0083967, CS0083970, CS0083971, CS0083973, CS0083974) negli allegati A4, A5, A6, A7 e A8 sono riportate le visure degli immobili oggetto di pignoramento, mentre nell'allegato A9 sono riportate tutte le mappe censuarie, estratte da <https://rende.geo-portale.it/>, dei fabbricati (e dei terreni) ricadenti nel comune di Rende oggetto di pignoramento, nonché la loro utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e dal regolamento urbanistico.

Quesito n.1: 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, soffitti 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;

A) Immobile presente alla Via G. Vercillo n. 12, ricadente nel Comune di Rende (CS) al Foglio 44, Particella 116, Sub 41

Lo stabile in cui ricade l'immobile catastalmente censito al Foglio 44, Particella 116, Sub 41, è ubicato nel territorio del Comune di Rende (CS) in via G. Vercillo n. 12.

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato è distinto al Catasto Terreni al Foglio di mappa n.44, Particella 116.

Nell'allegato A3 vengono riportati i documenti più importanti, rilasciati al sottoscritto CTU da parte del comune di Rende (CS) in data 21/09/2018 in seguito a formale richiesta di accesso agli atti effettuata in data 17/09/2018, allo scopo di descrivere nella maniera più dettagliata possibile lo stabile.

I documenti presenti nell'allegato A3 vengono di seguito sintetizzati:

- Concessione Edilizia n. 70 a Sanatoria in data 08/05/2000, prot. n. 222;
- Progetto per la ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione sito in via G. Vercillo di proprietà del sig. _____, dotato di piante -- prospetti -- sezioni (situazione attuale e futura), a firma del committente _____ e del tecnico progettista nonché D.L., ing. _____ del 31/01/2000, approvato in commissione edilizia del Comune di Rende il 02/03/2000, nonché lo stesso progetto del 27/03/2000;
- Relazione Tecnica del Progetto per la ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione sito in via G. Vercillo di proprietà del sig. _____, a firma del committente _____ del tecnico progettista nonché D.L., ing. _____ del 31/01/2000, approvato in commissione edilizia del Comune di Rende il 02/03/2000;
- Relazione Tecnica (art. 28 Legge 10/91 Risparmio Energetico) del Progetto per la ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione sito in via G. Vercillo di proprietà del sig. _____, a firma del committente _____ e del tecnico progettista nonché D.L., ing. _____ del 07/04/2000;
- Parere preventivo igienico-sanitario relativo ad un progetto per la ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione, rilasciato dalla Regione Calabria – Azienda Sanitaria n. 4 Cosenza – Distretto Sanitario di Rende in data _____



- 29/03/2000 e acquisito dallo stesso Comune di Rende con prot. 898 del 12/04/2000;
- Attestazione di deposito progetto relativo alla variazione pratica n. 1999/305 per la Ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione, presso la Regione Calabria – Assessorato ai lavori pubblici – Settore Tecnico decentrato n. 34 – Ufficio del Genio Civile di Cosenza, del 31/03/2000, prot.1806 Pratica 1999/305 Classe C, protocollo comune di Rende Ufficio Tecnico Comunale n. 920 del 12/04/2000;
 - Deposito documentazione progetto n. 60/2000 presso il Comune di Rende – Ufficio Tecnico Comunale, prot. n. 897 del 12/04/2000;
 - Progetto per la ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione sito in via G. Vercillo di proprietà del sig. _____, dotato di piante – prospetti – sezioni (situazione attuale e futura), a firma del committente _____ e del tecnico progettista nonché D.L., ing. _____, del 31/01/2000, approvato in commissione edilizia del Comune di Rende il 20/04/2000, allegato alla Concessione Edilizia n. 70 del 08/05/2000;
 - Dichiarazione di inizio lavori giugno 2000, depositato presso il Comune di Rende il 30/11/2000, prot. generale n. 028249; prot. n. 2959 del 30/11/2000 dell'Ufficio Tecnico Comunale;
 - Riesame della pratica (alla luce dei mutamenti progettuali apportati) al fine del rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria, depositato presso il Comune di Rende il 31/01/2000, prot. generale n. 02602; prot. n. 251 del 03/02/2000 dell'Ufficio Tecnico Comunale;
 - Richiesta Concessione Edilizia per la ristrutturazione di un fabbricato nel Centro Storico a sanatoria, Prot. Gen. N. 2602, Prot. Sez. N. 251, Progetto N. 60/2000 del 21/03/2000;
 - Relazione Tecnica del Progetto per la ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione sito in via G. Vercillo di proprietà del sig. _____ a firma del committente _____ e del tecnico progettista nonché D.L., ing. _____ del 27/03/2000;

- Richiesta rinnovo Concessione Edilizia n. 70 del 07/05/2003, prot. generale n. 014706; prot. n. 787 del 12/03/2003 dell'Ufficio Tecnico Comunale
- Concessione Edilizia n. 109 a Sanatoria in data 27/06/2003, prot. n. 494.

A questo punto è possibile passare alla descrizione dello stabile in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento.

L'edificio è costituito da 3 piani fuori terra (Terra, Piano 1° e Piano 2°), senza vano ascensore. L'ortofoto, in figura 1, acquisita tramite Google Earth in data 10/07/2017, mostra la vista dello stabile da satellite.

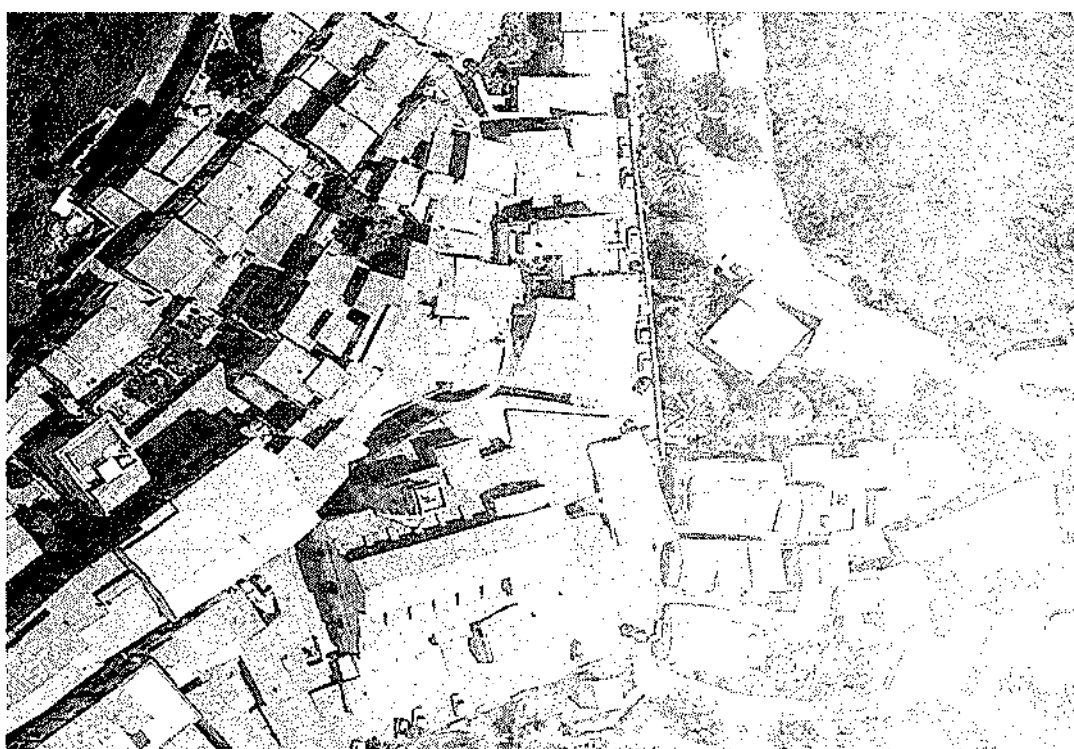


Figura 1 - Vista dall'alto dello stabile

Tale immobile oggetto di pignoramento è situato nel centro storico del Comune di Rende (CS) [Latitudine: 39° 19' 56.09" N; Longitudine: 16° 10' 59.88" E; Altitudine: 458 metri s.l.m.].

L'epoca di costruzione dello stabile è incerta, e nonostante due concessioni edilizie consecutive (n. 70 del 2000 e n. 109 del 2003) l'immobile è tuttora in fase di ristrutturazione. La struttura architettonica ricalca il *modus* abitativo e costruttivo del comprensorio, sia mediante le caratteristiche formali e tipologiche, sia mediante la scelta dei materiali utilizzati.



In seguito ad un attento studio degli elaborati progettuali e planimetrici forniti da parte del Comune di Rende (allegato A3), composti da concessioni edilizie, planimetrie, piante, sezioni e prospetti (stato attuale e stato futuro) e ad una ispezione visiva effettuata in fase di sopralluogo, è emerso che il fabbricato è soggetto a lavori di ristrutturazione (al momento del sopralluogo, nessuna lavorazione veniva effettuata in “cantiere”), per demolizione e ricostruzione dei solai esistenti, per il rifacimento dei servizi igienici e della scala e per il rifacimento della copertura.

Al piano terra sono evidenti tre vani: un soggiorno, un bagno e una cucina (angolo cottura), tutti completamente invasi di materiale edile, materiale di risulta, e mobili parzialmente o totalmente imballati. Al 1° piano, collegato attualmente al piano terra da una scaletta portatile da cantiere (vedi allegato A10), per l'assenza di scale ancorate alla struttura in elevazione, vi sono due camere da letto e due vani adibiti a servizi igienico-sanitari, nonché un disimpegno al termine delle scale. Il 2° piano, sempre collegato al piano inferiore tramite la stessa scaletta portatile da cantiere, è mansardato, e presenta un vano che verrà adibito a camera da letto, e un bagno in camera.

La corretta planimetria del suddetto immobile è riportata nell'allegato A10.

La struttura in elevazione è in muratura portante. Il solaio del piano terra è realizzato con putrelle in acciaio e tavelloni con sovrastante soletta armata con rete elettrosaldata; i solai del piano primo e secondo sono realizzati in latero cemento, ancorati da adeguati cordoli in calcestruzzo armato alla muratura (cemento tipo 325 a resistenza $R_{bk} = 250 \text{ kg/cm}^2$ dosato a 300 Kg/m^3 ed armatura come prescritto dalla normativa sismica per le strutture in muratura e le strutture in c.a.).

Il manto di copertura è costituito da un solaio in latero-cemento ancorato alla muratura con un cordolo a tutto spessore ed adeguatamente coibentato ed impermeabilizzato con sovrastante manto di coppi in laterizio. L'intonaco esterno è del tipo a frattazzo, e le grondaie ed i pluviali sono in pvc.

L'intonaco interno, invece, non è attualmente presente: prevalentemente, le tramezzature risultano solo stuccate senza alcun altro tipo di intonacatura di tipo civile, mentre i pavimenti sono in monocottura al piano terra, mentre risultano assenti al 1° e al 2° piano, dove è presente solo il massetto.

eccezione per gli infissi (portone e finestre), anch'essi soggetti ad imminente ristrutturazione, per come affermato dal sig. [redacted] durante il sopralluogo del 2/07/2018.

I dati catastali attuali relativi a questo sub sono i seguenti:

FOGLIO 44, PARTICELLA 116, SUB 41: Zona Censuaria 1; Categoria A/4; Classe 3; Consistenza 6,5 vani; Superficie Catastale Totale 191 m², escluse aree scoperte 185 m²; Rendita 261,84 Euro; Intestato a [redacted] nato a [redacted] proprietà per 1/1.

I dati catastali (visura per immobile, visura storica per immobile) e la planimetria in scala 1:200 sono riportati integralmente all'allegato A10.

L'immobile, in base alla documentazione in possesso del sottoscritto, risulta essere privo di pertinenze.

Nell'allegato A10 si riporta dettagliata documentazione fotografica e planimetrie rilevate in sede di sopralluogo.

B) Immobile presente alla Via Posterola n. 16, ricadente nel Comune di Rende (CS) al Foglio 44, Particella 116, Sub 38

Lo stabile in cui ricade l'immobile catastalmente censito al Foglio 44, Particella 116, Sub 38, è ubicato nel territorio del Comune di Rende (CS) in via Posterola n. 16.

Trattandosi di un immobile antecedente l'1/09/1967, il Comune di Rende (CS) – Ufficio Tecnico Sez. Urbanistica e Territorio – è sprovvisto di permessi a costruire, concessioni edilizie e similari, riconducibili al sig. [redacted] o altri.

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato è distinto al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 44, Particella 116. L'immobile, oggetto di pignoramento, è costituito solo da un piano terra. L'ortofoto, in figura 3, acquisita tramite Google Earth in data 10/07/2017, mostra la vista dello stabile da satellite.

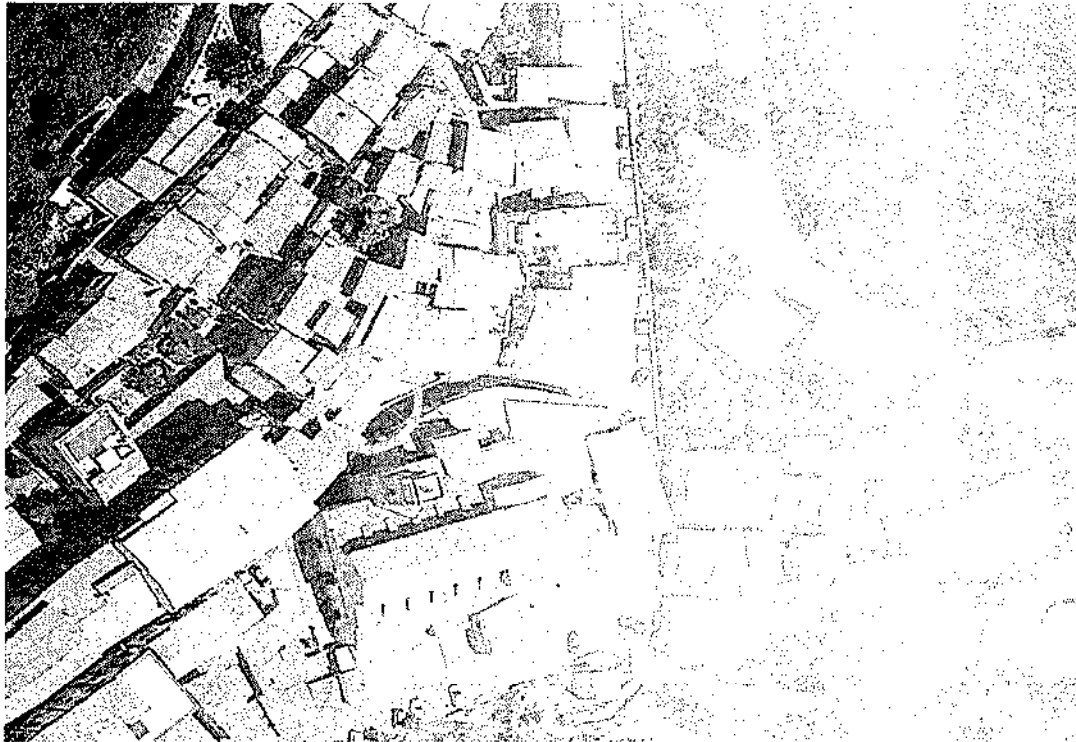


Figura 3 - Vista dall'alto dello stabile

Tale immobile oggetto di pignoramento è situato nel centro storico del Comune di Rende (CS) [Latitudine: 39° 19' 55.78" N; Longitudine: 16° 10' 59.47" E; Altitudine: 459 metri s.l.m.].

La costruzione dello stabile è incerta, ma la struttura architettonica richiama il *modus* abitativo e costruttivo del comprensorio, sia mediante le caratteristiche formali e tipologiche, sia mediante la scelta dei materiali utilizzati.

In seguito ad una ispezione visiva effettuata in fase di sopralluogo, è emerso che il fabbricato, un tempo utilizzato come ufficio, oggi è completamente adibito a ricovero di attrezzi, materiali di lavoro, utensileria varia, mobili imbottiti e manufatti edili. L'ingresso è al piano strada, sopraelevato di un gradino, giusto l'altezza della soglia di casa. Al suo interno si distingue un disimpegno che consente l'accesso ad un boxetto di modeste dimensioni e ad una zona "ufficio" al momento sommersa da una quantità varia carte e oggetti casalinghi lasciati all'incedere del tempo.

La corretta planimetria del suddetto immobile è riportata nell'Allegato A11.

La struttura in elevazione è in muratura portante. L'intonaco interno non è presente: prevalentemente, le tramezzature risultano solo saccate senza alcun tipo di intonacatura di tipo civile. Diverso è il discorso del bagno, preintestato fino a mezza altezza; i pavimenti, invece, sono in monocottura.

Firmato da: COVELLI ILLI CA Emesso da: ADI 1040600 S. D. A. INC. CA 3 Scritta# 8244106041 310463440400 3040505074

L'impianto elettrico non è presente: si intravedono cassette di raccordo tra le traccia sotto muro per alloggiare prese ed interruttori, ma l'immobile è sprovvisto di energia elettrica. Nessun impianto termico è installato, persino una caldaia è adagiata a terra. L'impianto idrico e l'impianto di fognatura, invece, sono regolarmente allacciati alle reti idrica e fognaria comunale.

L'intero immobile non è dotato di nessun cancello di entrata e di nessun muro di cinta, ma risulta in linea con altri immobili, con cui condivide due lati perimetrali (figura 4). Come è possibile osservare, l'immobile esternamente si trova in discrete condizioni di mantenimento, fatta eccezione per il portone di ingresso, reso vetusto dalle condizioni climatiche cui è sottoposto ciclicamente con le stagioni.



Figura 4 - Ingresso lato ovest



Figura 5 - Vista dall'alto dello stabile

Tale immobile oggetto di pignoramento è situato nel centro storico del Comune di Rende (CS) [Latitudine: 39° 19' 57.30" N; Longitudine: 16° 10' 58.03" E; Altitudine: 457 metri s.l.m.].

La costruzione dello stabile resta incerta, ma la struttura architettonica ricalca il *modus* abitativo e costruttivo del comprensorio, sia mediante le caratteristiche formali e tipologiche, sia mediante la scelta dei materiali utilizzati.

In seguito ad una ispezione visiva effettuata in fase di sopralluogo, è emerso che il fabbricato è fortemente lesionato, oltre che abbandonato da anni (al momento del sopralluogo, lo stabile è risultato "visitato" dai ladri durante il periodo di abbandono, con evidenti distingu di disordine e caos per ciò che queste azioni comportano!).

L'ingresso al Sub 1 è sollevato di due gradini dal piano strada, mediante portone posto a destra nello stabile (figura 6).

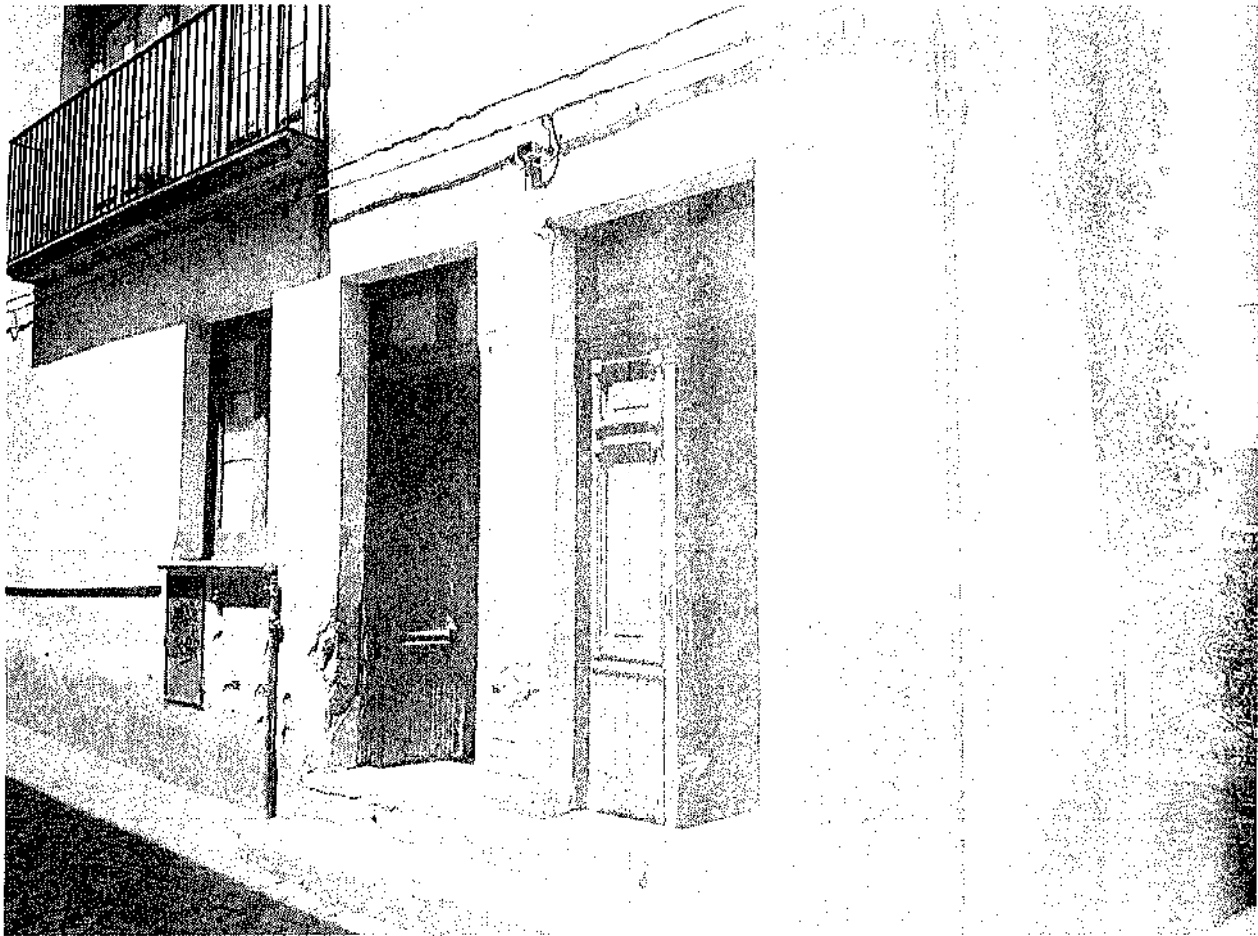


Figura 6 - Ingresso sub I

Appena varcata la soglia, si è obbligati a salire una scala con via da 11 gradini rivestiti in marmo, che conducono al 1° piano, ove sono presenti un vano collegato da un parziale corridoio, e uno stretto ripostiglio. Mediante un'altra scala è possibile salire al piano superiore mansardato (2° piano), dove sono presenti una soffitta e una zona adibita a cucina, separati da un telaio ligneo. Tali luoghi appaiono in evidente stato di degrado dal punto di vista della conservazione strutturale: pavimentazione a mattoni e/o fide e con diverse piastrelle mancanti e/o sopraelevate, tettoia in legno a liste invecchiate, vetri degli infissi rotti ed evidente lesioni alle pareti.

La corretta planimetria del suddetto immobile è riportata nell'Allegato A12.

La struttura in elevazione è in muratura, mentre il manto di copertura è costituito da coppi tradizionali poggiati su struttura portante. L'involucro esterno è del tipo a battazzo, mentre l'intonaco interno, ove presente, è talmente irregolare da non aver lasciato causato



muffa sulle pareti, esseri che la stanno sbriciolando sul pavimento. I pavimenti sono in prevalenza in marmo scuro.

Difficile l'individuazione dell'impianto elettrico, comunque presente, anche se nello stabile non esiste l'illuminazione elettrica. L'impianto termico è assente, mentre l'impianto idrico e l'impianto di fognatura (regolarmente allacciati alle reti idrica e fognante comunale) sono presenti, ma al momento del sopralluogo non risultano funzionanti.

L'intero immobile non è dotato di nessun cancello di entrata e di nessun muro di cinta, ma risulta in fianco ad un altro immobile, posto alla sua sinistra, con il quale condivide solo la parete sud-ovest.

Come è possibile osservare dall'allegato fotografico (allegato A12), l'immobile si trova in pessime condizioni di mantenimento, non tanto esternamente, dove assume una parvenza di normalità rispetto alle condizioni dell'architettura attigua, quanto nel suo interno, dove la sporcizia, la presenza di roditori, ragni e lucertole, le lesioni a pareti e pavimenti, alcuni elementi deformati della capriata del sottotetto e la "visita" di malviventi, sono tutti fattori che non garantiscono la normale vivibilità nemmeno per pochi minuti.

I dati catastali attuali relativi a questo sub sono i seguenti:

BOCCIONE AL PARTICELLA 107, SUB 1: Zona Censuaria 1; Categoria A/4; Classe 3; Consistenza 3,5 vani; Superficie Catastale Totale 67 m², escluse aree scoperte 67 m²; Rendita 140,99 Euro; Intestato a **_____**, nato _____, _____, proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni.

I dati catastali (visura per immobile, visura storica per immobile) e la planimetria in scala 1:100 sono rintracciati integralmente all'allegato A12.

L'immobile, in base alla documentazione in possesso del sottoscritto, risulta essere privo di pertinenze.

Nell'allegato A12 si riporta dettagliata documentazione fotografica e planimetrie rilevate in sede di sopralluogo.

Tale immobile oggetto di pignoramento è situato nel centro storico del Comune di Rende (C.S.) (latitudine: 39° 49' 57,33" N; Longitudine: 16° 10' 58,16" E; Altitudine: 457 metri s.l.m.)

La costruzione dello stabile resta incerta, ma è tuttora in fase di completo abbandono. La struttura architettonica rivela il *modus* abitativo e costruttivo del comprensorio, sia mediante le caratteristiche formali e tipologiche, sia mediante la scelta dei materiali utilizzati.

In seguito ad una ispezione visiva effettuata in fase di sopralluogo, è emerso che il fabbricato è fortemente lesionato, oltre che abbandonato da anni (al momento del sopralluogo, lo stabile è risultato "visitato" dai ladri durante il periodo di abbandono, con evidenti distinzioni di disordine - causi per ciò che queste azioni comportano!).

L'ingresso (Sub 2) è collegato di due gradini dal piano strada, mediante portone posto a sinistra dello stabile (figura 8).

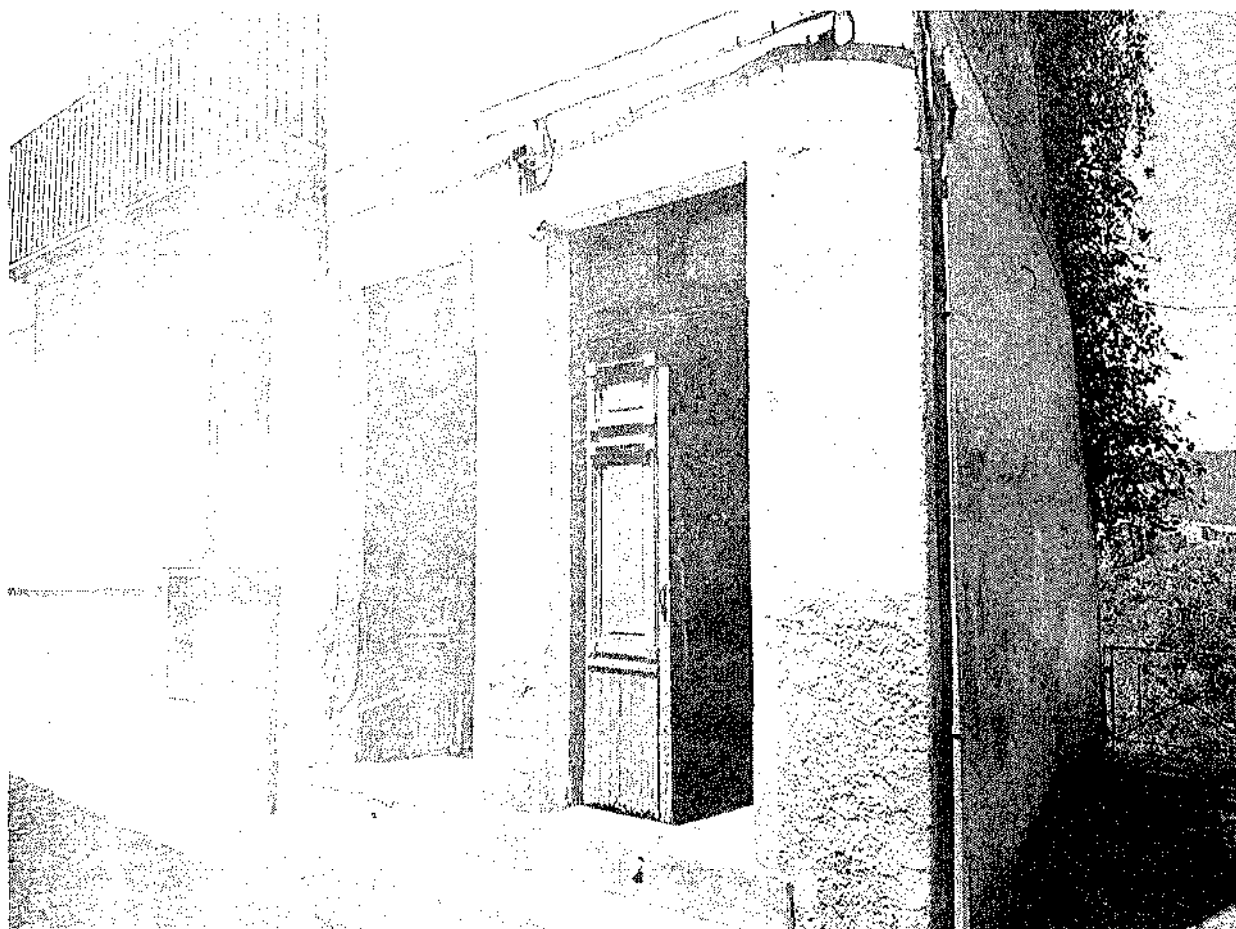


Figura 8 - Ingresso stabile lato sud-ovest

Appena varcata la soglia, lo scenario di un'abitazione completamente saccheggjata è da brividi: tutto è stato violentemente buttato a terra da "visitatori estranei", per cui si fa veramente difficoltà a trovare un varco libero per l'effettuazione del sopralluogo, anche in virtù del dissesto strutturale in cui versa l'immobile.

Il corridoio d'ingresso porta in una camera da letto e sua volta collegata con quella che un tempo doveva fungere da cucina, immediatamente adiacente al servizio igienico dotato di solo wc. Tali luoghi appaiono in evidente stato di degrado, dal punto di vista della conservazione strutturale: pavimentazione a tratti divelta e con diverse piastrelle mancanti e/o sopraelevate, vetri degli infissi rotti e/o mancanti e numerosi lesioni alle pareti, profonde e passanti (allegato A13).

La corretta planimetria del suddetto immobile è riportata nell'allegato A13.

La struttura in elevazione è in muratura. L'intonaco esterno è del tipo a frattazzo, mentre l'intonaco interno, ove presente, è molto ammalorato. Quel che resta dei pavimenti è in prevalenza in monocottura.

Difficile l'individuazione dell'impianto elettrico, comunque presente, anche se nello stabile non esiste illuminazione elettrica. L'impianto termico è assente, mentre l'impianto idrico e l'impianto di fognatura (regolarmente allacciati alle reti adiacenti ed al cantiere comunale) sono presenti, ma al momento del sopralluogo non risultano funzionanti.

L'intero immobile non è dotato di nessun cancello di entrata e di nessun muro di cinta, ma risulta in linea con un altro immobile, posto alla sua sinistra, con il quale condivide solo la parete sud-ovest.

Come è possibile osservare dall'allegato fotografico (Allegato A13), l'immobile si trova in pessime condizioni di mantenimento, non tanto e nemmeno dove assume una parvenza di normalità rispetto alle condizioni dell'architettura attuale, quanto nel suo interno, dove la sporcizia, la presenza di animali, le lesioni a pareti e pavimento e la "visita" di malviventi, sono tutti fattori che non garantiscono la normale visitabilità nemmeno per pochi minuti.

I dati catastali attuali relativi a questo sub sono i seguenti:



- **FOGLIO 44, PARTICELLA 107, SUB 2:** Zona Censuaria 1; Categoria A/4; Classe 1; Consistenza 2,5 vani; Superficie Catastale Totale 62 m², escluse aree scoperte 62 m²; Rendita 86,51 Euro; Intestato a [redacted] nato a [redacted] proprietà per 1/1.

Elaborati catastali (visura per immobile, visura storica per immobile) e la planimetria in scala 1:100 sono allegati integralmente all'allegato A13.

Nell'allegato A13 si riporta dettagliata documentazione fotografica e planimetrie rilevate in sede di sopralluogo.

E) Immobile presente alla Via Giudecca n. 11 (ora via Cesare Battisti), ricadente nel Comune di Rende (CS) al Foglio 44, Particella 107, Sub 3

Lo stabile in cui ricade l'immobile catastalmente censito al Foglio 44, Particella 107, Sub 3, è ubicato nel territorio del Comune di Rende (CS) in via G. Giudecca n. 11.

Frattevia di un immobile antecedente l'1/09/1967, il Comune di Rende (CS) – Ufficio Tecnico (sez. Urbanistica e Territorio) – è sprovvisto di permessi a costruire, concessioni edilizie e similari, riconducibili al sig. [redacted] o altri.

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato è distinto al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 44, Particella 107.

L'edificio è costituito da un totale di 5 piani:

- o Piano 1° e Soffitta fanno capo al **sub 1**;
- o Piano Terra fa capo al **sub 2**;
- o Piano Sottostada 1 (catastalmente censito come “Mezzanino”) e Piano Sottostada 2 (catastalmente censito come “Sotterraneo”) fanno capo al **sub 3**.

L'ortofoto, in forma A, acquisita tramite Google Earth in data 10/07/2017, mostra la vista dello stabile da satellite.

Appena si scende tale scollinata, si arriva in un vano un tempo sede di un soggiorno, dal quale si accede ad un vano cucina che dà accesso, a sua volta, ad un cucinino con servizio igienico. Tali vani, venano in una condizione fatiscente, tra le lesioni alle pareti, il pavimento sconnesso e la sporczia che pervade l'intero ambiente, con calcinacci caduti a terra. Dal vano "soggiorno" mediante apertura praticata nel solaio, si scende al piano catastalmente iscritto come "sotterraneo" attraverso una scaletta lignea ancor più stilizzata, formata da 11 gradini, che termina la sua corsa in uno dei 2 vani del magazzino collocato al 2° piano sottostante, ma con accesso dal Vico I Costantinopoli (figura 10). Tale magazzino, decisamente rustico, è formato da due vani separati tra di loro da un divisorio in legno creato privatamente, che separa il vano adibito a deposito di utensili e accessori vari, dal vano adibito al ricoglio di autoveicoli e materiali edili. Le pareti di questo magazzino sono senza intonaco in stucco, con i mattoni in vista, e gli stessi infissi, presenti alla meno peggio, mostrano vetri parzialmente rotti e portoncino malridotto per le intemperie climatiche e le "vandalie indesiderate".

La coneffi simmetrica del suddetto immobile è riportata nell'allegato A14.



Figura 10 – Vista dello stabile da Vico I Costantinopoli

La struttura in elevazione è in muratura.

L'impianto elettrico è presente ma non funzionante, stessa cosa vale per l'impianto idrico e l'impianto di fognatura (regolarmente allacciati alle reti idriche e fognante comunale).

L'intero immobile non è dotato di nessun cancello di entrata e dell'intero muro di cinta, e lo stesso vale per l'accesso retrostante da Vico I Costantinopoli, nonché l'ingresso diretto dal magazzino, nonostante tale facciata risulti priva di alcuni tipi di intonacatura esterna.

Non si esagera a collocare l'intero stabile ad elevato rischio in caso di sisma, e l'allegato fotografico ne dà ampia dimostrazione.

I dati catastali attuali relativi a questo sub sono i seguenti:

- **FOGLIO 44, PARTICELLA 107, SUB 3:** Zona Censuaria - Categoria A/4; Classe 2; Consistenza 3,5 vani; Superficie Catastrale Totale 100 m², escluse aree scoperte 71 m²; Rendita 121,11 Euro; Intestato a **GIUSEPPE GIOVELLI**, nato a **19/05/1947**, in proprietà per **1000/1000** in regime di comunione dei beni.

I dati catastali (visura per immobile, visura storica per immobile) e la planimetria in scala 1:100 sono riportati integralmente all'allegato A14.

Nell'allegato A14 si riporta dettagliata documentazione fotografica e planimetrie rilevate in sede di sopralluogo.

Con questo sub, si conclude la descrizione dettagliata di tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Per quanto riguarda l'urbanizzazione primaria delle zone in cui ricadono gli immobili appena descritti, oggetto di procedimento esecutivo, sono presenti:

- strade a servizio degli stabili, compresi gli allacciamenti alla rete principale dei lotti edificabili;
- condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque fognarie ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;



- rete idrica costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché i condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali;
- pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria, nelle immediate vicinanze del fabbricato sono presenti:

- la scuola dell'infanzia;
- la scuola elementare;
- la scuola media;
- le chiese ed altri edifici religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- farmacie;
- un ufficio postale;
- diversi edifici musei;
- le aree verdi di quartiere.

Inoltre sia l'autostrada (A3 Salerno-Reggio Calabria) che la stazione ferroviaria di Castiglione Cosentino (CS) sono raggiungibili in breve tempo. Tutta la zona è costantemente servita da mezzi pubblici.

La zona dista poco più di 10 Km dal centro di Cosenza (percorrendo la SS 107).

Quesito n. 2: verificare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nei pignoramenti evidenziando, in caso di elevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua attivo: a) identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel

La discrepanza riguarda con la planimetria catastale e la reale divisione degli spazi abitativi. Infatti, come è noto, una volta terminati i lavori di ristrutturazione, prima di una variazione catastale (DOCFA) sono necessari i lavori di costruzione di una parete di 1,20 m in laterizio.

Lo stato attuale dell'immobile riscontrato dal sottoscritto durante il sopralluogo viene riportato nell'allegato A10. In tale allegato i tratti in colore nero sono relativi al progetto originario, già attualmente censito, mentre i tratti in colore rosso sono relativi alle difformità riscontrate.

◀ **ANNO 11, RICADENTE AL FOGLIO 44 PARTICELLA 116 SUB 38**

Una delle peculiarità riscontrata durante il sopralluogo e la documentazione catastale è rappresentata dalla presenza di una rientranza, di 55 cm, subito dopo il portone d'ingresso, sulla sinistra (Figure 11 e 12).

Lo stato attuale dell'immobile riscontrato dal sottoscritto durante il sopralluogo viene riportato nell'allegato A11. In tale allegato i tratti in colore nero sono relativi al progetto originario, già attualmente censito, mentre i tratti in colore rosso sono relativi alle difformità riscontrate.



Figura 11

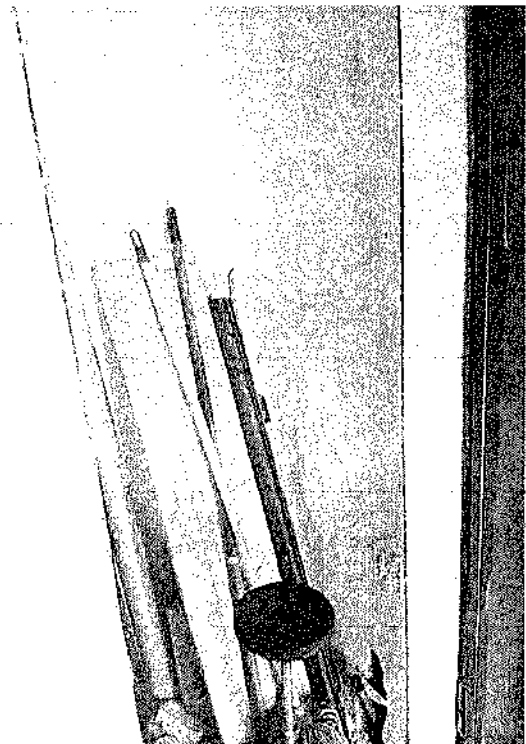


Figura 12

❖ **IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 44 PARTICELLA 107 SUB 1**

Le difformità tra situazione riscontrata durante il sopralluogo e la documentazione catastale sono rappresentate da una piccola finestra al 1° piano e nel vano ripostiglio, larga 48 cm e alta 59 cm, dal balcone del 1° piano e dalla presenza di tre infissi, due balconcini e della parete divisoria i due vani al piano soffitta, nel lato Nord, di cui non vi è traccia nella documentazione catastale.

❖ **IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 44 PARTICELLA 107 SUB 2**

Due le difformità riscontrate al piano terra: la prima è un balcone non evidenziato nella planimetria catastale, la seconda è il portone di accesso in tale sub dal piano strada, non evidenziato catastalmente. Quest'ultima difformità, pur non del vero, è dovuta probabilmente ad un difetto grafico per via della restituzione non digitale della planimetria (datata 1940). Da tale portone, infatti, si accede al corridoio che poi consente la dislocazione nei vari spazi abitativi dell'immobile.

❖ **IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 44 PARTICELLA 107 SUB 3**

La difformità riscontrata inerente al piano "Mezzanino", riguarda una rientranza larga 1 metro e profonda 45 cm, nella zona cucinino (assente nella planimetria catastale), mentre al piano Sotterraneo non è evidenziata sulle mappe catastali la parete lignea divisoria i due vani del magazzino.

Gli stati di fatto dell'immobile riscontrati dal sottoscritto e dal suo fidato collaboratore durante il sopralluogo e quelli catastali vengono riportati negli allegati A10, A11, A12, A13 e A14. Nelle planimetrie prodotte dal sottoscritto CIU e nel dimensionamento degli alloggi, i tratti in colore nero sono relativi al progetto originario mentre i tratti in colore rosso sono relativi alle difformità riscontrate.

In via del tutto sommaria, ad oggi, il costo per la redazione delle planimetrie allo scopo di aggiornare i dati catastali è pari a circa 250.00 euro (50.00 € cadauna, per ogni DOCFA, per n.5 planimetrie da rettificare) se si tiene conto soltanto delle spese tecniche di



Variazione Onere, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, senza conteggiare in tali spese la parcella del tecnico progettista chiamato alla redazione delle stesse.

Questione concernente l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Relativa a tutti gli immobili ricadenti nello stabile sito nel Comune di Rende (CS), oggetto di primo sopralluoto, lo strumento urbanistico prevede quanto segue.

Al sensi del Piano Regolatore Generale del comune di Rende (CS) gli immobili iscritti in catasto al Foglio 44 Particella 116 e al Foglio 44 Particella 107 ricadono in Zona A nel Piano Particolareggiato "Centro di Antica Formazione".

Le zone A, a fianco con la lettera "A" sono quelle parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e di porzioni di esso, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parti integranti per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

In tale zona il Piano Regolatore Generale si attua mediante "intervento urbanistico preventivo", con forma di un unico Piano Particolareggiato, al fine di garantire la unitarietà e l'omogeneità dell'ammovamento del tessuto edilizio urbano ed edilizio, al cui interno potranno essere individuati dei comparti di intervento (di iniziativa pubblica o privata) fino a giungere all'isolato come unità minima di intervento.

In tale zona, essendo stato approvato il Piano Particolareggiato, la disciplina urbanistica viene regolata dalle apposite norme di attuazione annesse allo stesso.

In tale zona, ai sensi di legge, sono ammessi esclusivamente gli interventi di :

- 1) Manutenzione ordinaria;
- 2) Manutenzione straordinaria;
- 3) Restauro e Ristrutturazione;
- 4) Ripristino (filologico e tipologico)
- 5) Demolizioni parziali.

In nessun caso è consentito l'aumento della volumetria e delle altezze preesistenti mentre per la modifica dei prospetti e delle coperture le stesse risultano già disciplinate dalle norme di attuazione del Piano Particolareggiato a cui si demanda.

L'attività urbanistico-edilizia si attua attraverso la concessione edilizia, l'autorizzazione, la comunicazione ed i piani particolareggiati di recupero ex legge 457/8. Detta attività è soggetta alla legge sismica ed alle limitazioni delle norme tecniche di attuazione del D.M. LL.PP. 24 gennaio 1986.

- Destinazione d'uso degli immobili

La destinazione d'uso degli immobili è residenziale con le relative attrezzature e servizi. Sono consentite attività commerciali per le esigenze di quartiere, nonché attività direzionali (uffici, case di cura, pensioni, ect.) purché compatibili con la struttura urbana della zona. Il cambio di destinazione d'uso degli immobili può essere consentito nel rispetto della zona residenziale purché sussistano i requisiti urbanistici relativi ai parcheggi pubblici e privati ed alla circolazione veicolare.

- Cortili e spazi liberi

Nello spirito della tradizione tipologica è consentita la formazione di nuovi spazi liberi, pubblici e privati attinenti a più proprietà, nonché il ripristino di quelli esistenti, ove possibile. Detti spazi non possono essere asserviti a parcheggio. Sono consentiti gli elementi edilizi (accessi, tettoie, etc..) che possono modificarne sia la sagoma sia l'uso.

- Materiali

Per il ripristino edilizio e la ristrutturazione edilizia è obbligatorio attenersi all'uso di materiali che non contrastino con le caratteristiche dell'ambiente urbano.

- Prescrizioni

Poiché nel Piano Regolatore Generale è stata operata la localizzazione di tutte le opere necessarie di urbanizzazione secondaria, con il piano particolareggiato di recupero possono essere individuati solo gli spazi pubblici per le opere di urbanizzazione primaria attinenti l'insediamento relativo.

La tipologia edilizia consentita deve rispettare l'ordito verticale ed orizzontale delle facciate degli edifici di pregio storico nonché la destinazione d'uso residenziale della zona di cui alla destinazione d'uso degli immobili.



Quanto sopra esposto viene riportato integralmente nell'allegato A3. Si precisa, altresì, che in detto allegato viene riportata anche la richiesta di accesso agli atti effettuata presso il comune di Rende (CS) in data 17/09/2018.

Quesito: «Se indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1987, 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 1987, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.»

Relativamente agli immobili oggetti di pignoramento, dal confronto effettuato dal sottoscritto CTU durante la fase di sopralluogo e gli elaborati tecnici visionati ed estratti dall'Ufficio Tecnico Comunale di Rende (CS) è emerso che gli immobili pignorati, di cui si dispone documentazione tramite lo stesso Ufficio Tecnico Comunale, sono conformi alle autorizzazioni e concessioni amministrative. Esistono, tuttavia, per alcuni singoli immobili

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 deve procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto dispone dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1071. Fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.

Tutti gli immobili di pignorati sono intestati al sig. _____
 _____ per la proprietà di 1/1 (o 1000/1000).

Queste sono accertati se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante al 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 risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto deve 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;

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere liberi; non è stato possibile, in sede di sopralluogo ne successivamente, acquisire tutti i titoli legittimanti il possesso o la detenzione degli immobili oggetti di pignoramento: il sig. _____ dichiara legittimo proprietario, in forza di atti di compravendita/donazioni regolarmente registrati per i quali lo stesso sig. _____ si riserva di produrre adeguata documentazione a supporto direttamente in tribunale. Tuttavia, in sede di accesso agli atti presso il comune di Rende (CS) del 21/09/2016, si è acquisito il solo atto di donazione degli immobili censiti al Foglio 44, Particella 116, sub 41 (ex Particella 348) e al Foglio 44, Particella 107, sub 2, stipulato il 30/10/1998 alla presenza del Notaio _____ (Rende) e registrato a Cosenza il 16/11/1998 (n. 5403); tale data, pertanto, risulta antecedente alla trascrizione del pignoramento di quasi due decenni.

Ad ogni modo, dalle visure storiche per immobile, si evince che:

- in relazione all'immobile censito nel comune di Rende (CS) al foglio 44, **Particella 107, Sub 1**, l'atto pubblico è del 07/10/1992 protocollo n. 1407 di Voltura in atti dal 21/05/2001 Repertorio n. 37644 Rogante **COSENZA** – Registrazione UR Sede COSENZA n. 5921 del 26/10/1992 **COMPRAVENDITA** (n. 518.1/1993) (allegato A6);
- in relazione all'immobile censito nel comune di Rende (CS) al foglio 44, **Particella 107, Sub 2**, l'atto pubblico è del 30/10/1998 protocollo n. 2301 di Voltura in atti dal 23/07/2001 Repertorio n. 14043 Rogante **RENDE** – Registrazione UR Sede COSENZA n. 5403 del 16/11/1998 **DONAZIONE** (n. 12430.1/1998) (allegato A7);
- in relazione all'immobile censito nel comune di Rende (CS) al foglio 44, **Particella 107, Sub 3**, l'atto pubblico è del 07/10/1992 protocollo n. 1489 di Voltura in atti dal 21/05/2001 Repertorio n. 37644 Rogante **COSENZA** – Registrazione UR Sede COSENZA n. 5921 del 26/10/1992 **COMPRAVENDITA** (n. 518.1/1993) (allegato A8);
- in relazione all'immobile censito nel comune di Rende (CS) al foglio 44, **Particella 116, Sub 41**, l'atto pubblico è del 30/10/1998 protocollo n. 2301 di Voltura in atti dal 23/07/2001 Repertorio n. 14043 Rogante **RENDE** – Registrazione UR Sede COSENZA n. 5403 del 16/11/1998 **DONAZIONE** (n. 12430.1/1998) (allegato A4);
- in relazione all'immobile censito nel comune di Rende (CS) al foglio 44, **Particella 116, Sub 38**, l'atto pubblico è del 07/10/1992 protocollo n. 1407 di Voltura in atti dal 21/05/2001 Repertorio n. 37644 Rogante **COSENZA** – Registrazione UR Sede COSENZA n. 5921 del 26/10/1992 **COMPRAVENDITA** (n. 518.1/1993) (allegato A5);

Tutti gli atti di compravendita/donazione degli immobili oggetto di pignoramento, pertanto, risultano antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento.

Inoltre, come riscontrato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari, mediante richiesta formale del 17/09/2018 , n. prot. 0074379 presso Agenzia del Catasto – Direzione



e spese regolarmente saldati, lo stesso sig. _____ riserva di produrre adeguata documentazione a supporto direttamente in tribunale.

Quesito n.14: determini il valore dell'immobile con accurate e completa indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i 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 mesi dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pertinenti registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri abitativi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

Per determinare il valore di base (Vb) dell'immobile pignorato si è utilizzato il cosiddetto "criterio sintetico comparativo".

Nei sotto paragrafi successivi viene brevemente descritto il metodo di stima adottato per determinare il più probabile valore di mercato (P) degli immobili in oggetto e successivamente il valore in funzione del diritto pignorato (Pp).

IL METODO DI STIMA ADOTTATO

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa, la quale è definita mediante un insieme di tecniche, norme e



procedere anzitutto come quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio finale, ossia il “*valore di stima*”.

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

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

L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato o realizzabile sul mercato per lo stesso bene.

Pertanto, affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, e nel contempo avere anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto.

Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione finale dell'applicazione del cosiddetto “*criterio sintetico comparativo*”.

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

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

IL VALORE MEDIO DI ZONA

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

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

LA STIMA DEGLI IMMOBILI

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento il valore medio unitario U è stato ragionevolmente valutato in:

- 460,00 €/m² per gli immobili accatastati nelle categorie Z (abitazioni di tipo popolare), ricadenti nel centro storico di Rende;
- 480,00 €/m² per l'immobile accatastato nella categoria 1/10 (Uffici o studi privati), benché tale categoria catastale nella zona considerata (Rende centro storico) sia un po' fuori mercato ultimamente.

Moltiplicando questo valore per la superficie commerciale (mq) dell'immobile si ottiene il cosiddetto *Prezzo Medio Globale di Riferimento*.

Il più probabile valore di mercato del singolo immobile in oggetto viene determinato in funzione delle caratteristiche proprie dell'immobile di cui si tiene conto attraverso tre macrocoefficienti da applicare al valore medio unitario U .

I macrocoefficienti, indicati con i simboli δ , Δ e Ω , sono così articolati:

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



LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La commercialità di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta superficie commerciale (Sc) espressa in metri quadrati.

La superficie commerciale (Sc) viene determinata moltiplicando le superfici reali, ottenibili dalla lettura di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo di tutti le superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni coefficienti correttivi.

In fase di sopralluogo per tutti gli immobili pignorati sono stati effettuati rilievi e misurazioni allo scopo di calcolare la superficie utile netta dei singoli vani (superficie calpestabile), della superficie su cui insistono i muri perimetrali esterni e quelli confinanti con le altre unità immobiliari, la superficie su cui insistono le tramezzature interne e la superficie dei balconi.

In accordo a quanto contenuto nella norma UNI 10750 del luglio 1998 si è proceduto al computo delle superfici secondo i seguenti criteri:

- a) 100% superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale del 50% viene considerata pari al 100%);
- d) 25% balconi e terrazze scoperte

Le tabelle che seguono riportano le superfici commerciali degli immobili oggetto di pignoramento:



1) IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 44 PARTICELLA 116 SU 1341

Immobile di categoria A4 posto al piano T-1/1

	Superficie Reale (mq)	Coefficiente Ponderale (%)	Superficie Commerciale (mq)
Superficie Interna Calpestabile (mq)	144,36	100	144,36
Superficie Occupata dalle Tramezzature (mq)	7,07	100	7,07
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali confinanti con altre u.i. (mq)	42,48	50	21,24
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali NON confinanti con altre u.i. (mq)	35,02	50	17,51
Superficie dei Balconi Scoperti (mq)	6,15	25	1,54
Superficie Commerciale Totale (mq)			191,72

I valori dei coefficienti per l'immobile sopra analizzato vengono sinteticamente riportati e motivati di seguito:

$\delta = 1,05$

$\Delta = 1,05$

$\Omega = 1,10$

$\delta = 1,05$ Tale valore è scaturito dalle rilevazioni effettuate, che evidenziano una buona ubicazione dello stabile rispetto al centro abitato, servizi dalle infrastrutture comunali su strada principale e vicino a servizi pubblici e commerciali. Inoltre, nelle immediate vicinanze dell'immobile sono presenti attività commerciali, ricreative e musei.

$\Delta = 1,05$ L'edificio in cui è ubicato l'immobile è in un buono stato di conservazione, oltre che in fase terminale di ristrutturazione; non presenta lesioni visibili ad

aree architettoniche ricercate, consone all'area di collocazione (centro storico di Roma).

Q = 0,9: Il n. 38 presenta buone caratteristiche di progettazione, ma risulta un po' inadatto per l'uso per cui è censito catastalmente (A10, studi e uffici). E' posto in un'area terra dello stabile. La pavimentazione di tutti i vani è di discreta qualità. E' presente l'impianto idrico e quello fognario, mentre l'impianto elettrico non è collegato, né è presente l'impianto di riscaldamento. L'immobile, nonostante allo stato attuale sia adibito a ricovero di attrezzi e oggetti di varia natura, si trova in un buono stato di conservazione, seppur di modeste dimensioni e senza intonacatura interna.

$$\text{Produttoria II} = \delta * \Delta * \Omega = 1,047375$$

Più probabile valore di mercato = Valore medio unitario * Π * Sup. Commerciale

$$\text{Più probabile valore di mercato} = 480,00 \text{ €} * 1,047375 * 26,59 \text{ m}^2 = \mathbf{13.367,86 \text{ €}}$$

Procedendo all'abbattimento forfettario del 15% per come indicato nel quesito n. 14 si perviene al seguente valore finale del bene:

$$V = 13.367,86 \text{ €} - 15\% (13.367,86 \text{ €}) = \mathbf{\underline{11.362,68 \text{ €}}}$$

3) IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 44 PARTICELLA 107 SUB 1

Immobile di categoria A4 posto al piano 1-Soffitta

	Superficie Reale (mq)	Coefficiente Ponderale (%)	Superficie Commerciale (mq)
Superficie Interna Calpestabile (mq)	65.88	100	65.88
Superficie Occupata dalle Tramezzature (mq)	2.85	100	2.85
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali confinanti con altre u.i. (mq)	0	50	0
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali NON confinanti con altre u.i. (mq)	27.88	50	13.94
Superficie dei Balconi Scoperti (mq)	2.4	25	0.6
Superficie Commerciale Totale (mq)			83.27

I valori dei coefficienti per la pertinenza legata all'immobile contraddistinto al catasto al foglio 44 particella 107 sub 1 vengono sinteticamente riportati e motivati di seguito:

$$\delta = 1,10$$

$$A = 0,95$$

$$L = 0,80$$

$\delta = 1,10$

Tale valore è scaturito dalle rilevazioni effettuate, che evidenziano una buona ubicazione dello stabile rispetto al centro abitato, servito dalle infrastrutture comunali su strada principale e vicino a servizi pubblici e commerciali. Inoltre, nelle immediate vicinanze dell'immobile, sono presenti attività commerciali, ricreative e musei. La visuale panoramica della zona è sicuramente una nota di merito.



$\Delta = 0,95$ L'edificio in cui è ubicato l'immobile esternamente è in un discreto stato di conservazione: fatta eccezione per il portone d'accesso, usurato dall'incedere nel tempo, non presenta evidenti segni di decadenza, e la sua architettura è di tipo popolare, non estremamente ricercata e architettonica rispetto al contesto in cui si trova (centro storico di Rende).

$\Omega = 0,80$ L'immobile presenta gravi carenze strutturali e grave degrado conservativo e ambientale: pavimentazione a tratti divelta e con diverse piastrelle mancanti e sollevate, tettoia in legno a liste mancanti, vetri degli infissi rotti ed evidenti lesioni alle pareti. L'intonaco interno, ove presente, è talmente deteriorato da aver causato muffa sulle pareti. Difficile l'individuazione dell'impianto elettrico, comunque presente, anche se non stabile non esiste illuminazione elettrica. L'impianto termico è assente, mentre l'impianto idrico e l'impianto di fognatura (regolarmente allacciati alle reti idrica e fognante comunale) sono presenti, ma non funzionanti.

$$\text{Produttoria } \Pi = \delta * \Delta * \Omega = 0,836$$

Più probabile valore di mercato = Valore medio unitario * Π * Sup. Commerciale

$$\text{Più probabile valore di mercato} = 460,00 \text{ €} * 0,836 * 83,27 \text{ m}^2 = \mathbf{32.022,31 \text{ €}}$$

Procedendo all'abbattimento forfettario del 15% per come indicato nel quesito n. 14 si perviene al seguente valore finale del bene:

$$C = 32.022,31 \text{ €} - 15\% (32.022,31 \text{ €}) = \mathbf{\underline{\underline{27.218,96 \text{ €}}}}$$

4) IMMOBILE RICADENTE AL FOGLIO 44 PARTICELLE 10197 SUB 2

Immobile di categoria A4 posto al primo piano

	Superficie Reale (mq)	Coefficiente Ponderale (%)	Superficie Commerciale (mq)
Superficie Interna Calpestabile (mq)	43.79	100	43.79
Superficie Occupata dalle Tramezzature (mq)	2.88	100	2.88
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali confinanti con altre u.i. (mq)	0	50	0
Superficie Occupata dalle Pareti Perimetrali NON confinanti con altre u.i. (mq)	17.59	50	8.8
Superficie dei Balconi Scoperti (mq)	0.48	25	0.12
Superficie Commerciale Totale (mq)			55.59

I valori dei coefficienti per l'immobile sopra analizzato vengono sinteticamente riportati motivati di seguito:

$\delta = 1,10$

$A = 0,95$

$K = 1,15$

$\delta = 1,10$

Tale valore è scaturito dalle rilevazioni effettuate, che evidenziano una buona ubicazione dello stabile rispetto al centro abitato, servito dalle infrastrutture comunali su strada principale e vicino a servizi pubblici e commerciali. Inoltre, nelle immediate vicinanze dell'immobile, sono presenti attività commerciali, ricreative e musei. La visuale panoramica della zona è sicuramente una nota di merito.



Quesito n. 15: riportati in apposito foglio riassuntivo a pagina 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 situazione giuridica del diritto oggetto del pignoramento; se il lotto è pignorato con 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.

Di seguito viene riportato il resoconto sintetico del valore degli immobili stimati nella presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio. In apposito foglio riassuntivo, sono riportati i dati sintetici richiesti, sia immobile per immobile che nella totalità (per una migliore comprensione si veda l'allegato A16).

- Foglio 44, Particella 116, SUB 41:	90.910,80 €
- Foglio 44, Particella 116, SUB 38:	11.362,68 €
- Foglio 44, Particella 107, SUB 1:	27.218,96 €
- Foglio 44, Particella 107, SUB 2:	17.035,34 €
- Foglio 44, Particella 107, SUB 3:	36.701,64 €
TOTALE VALORE IMMOBILI:	<u>183.229,42 €</u>



§ 5. CONCLUSIONI

Per la stesura della presente relazione, ci si è avvalsi non solo della verifica dei documenti verbali in atti, ma si sono svolte le necessarie indagini, assunte le adeguate informazioni e richieste ulteriori documentazioni ai vari attori interessati nella vicenda.

Al merito della risposta ai quesiti posti, il sottoscritto si è pronunciato ai precedenti paragrafi, rispondendo minuziosamente punto per punto; non si sono riscontrate problematiche particolari nei quesiti che vanno dal numero 1 al numero 14.

Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato a pieno il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione completa di rilievo foto-planimetrico e di allegati, rimanendo a disposizione del sig. Giudice incaricato per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Cosenza, 21/07/2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Luca COVELLI

