

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Arch. Alessandra Lappano

TRIBUNALE DI COSENZA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE: D.ssa Giusi Ianni

Procedimento Esecutivo immobiliare

N. Ruolo. G.E. 253/2017

Creditore Procedente: Credito Cooperativo Centro Calabria Soc. Coop.

Debitore: XXXXXXXXXX + altri 3.

Il C.T.U.

Arch. Alessandra Lappano



Rende al Foglio 31, particella 253, sub 9, categoria A/3, zona censuaria 2, classe 2, vani 6,5, r.c. € 369,27;

- ✓ *E sul locale ripostiglio ubicato in Rende (CS) alla località Tocci, catastalmente Strada Statale 19 bis, Via Varsavia n.4, posto al piano terra della superficie di circa mq 6, confinante con ripostiglio sub 81, corridoio condominiale e ripostiglio sub 83. Distinto nel N.C.E.U. del comune di Rende al Foglio 31, particella 253, sub 82, categoria C/2, zona censuaria 2, classe 1, metri quadrati 6, r.c. € 15,80.*

Il tutto con i relativi frutti ed ogni accessione, pertinenza, accessorio e dipendenza.

In seguito, l'Agenzia delle Entrate - riscossione, con due Atti di Intervento del 16.11.2017 rispettivamente contro XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, chiedeva di intervenire nella suindicata procedura al fine di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi fino alla concorrenza del credito vantato. In data 16.09.2018 è stato depositato, agli atti del tribunale di Cosenza, Ricorso in Opposizione ex Art. 619 c.p.c. per il fallimento "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", n. ██████ in persona della curatela Associazione professionale Concordia, rappresentata e difesa dall'avv. Livio Calabrò, contro Credito Cooperativo Centro Calabria Soc. Coop nonché Intesa San Paolo s.p.a.; Banca per lo Sviluppo della Coop. di credito S.p.a.

Affidamento dell'incarico e formulazione dei quesiti.

Nell'udienza del 07.03.2018 veniva conferito alla sottoscritta l'incarico di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare N. R.G.E. 253/2017. Accettato l'incarico e prestato giuramento secondo le formule di rito, il giudice assegnava i quesiti, per come riportati in seguito con le relative risposte.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver ritirato copia degli atti depositati presso la cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza e preso visione degli stessi, verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., la sottoscritta dava inizio alle operazioni necessarie all'espletamento dell'incarico. Dunque comunicava (Allegato A) alle parti coinvolte, tramite raccomandata 1 e PEC, data inizio attività peritali e I sopralluogo, date II e III sopralluogo fissate rispettivamente nei giorni: 26.06.2018, presso il locale commerciale sito in Cosenza Viale Trieste n. 6; 27.06.2018 presso unità immobiliare sita in Rende Via Varsavia n. 4; 29.06.2018 presso l'immobile sito in Mendicino Via degli Enotri n. 19 (complesso residenziale Pandosia). Considerato che:

- in data 26.06.2018 alle ore 9,30 non è stato possibile effettuare il I° sopralluogo presso il locale commerciale sito in Cosenza Viale Trieste n. 6 in quanto lo stesso era chiuso e nessuna delle parti era presente per consentirne l'accesso ;
- in data 20.06.2018 l'avv. Stefano Mungo chiedeva, per conto della signora XXXXXX XXXXXXXXXXXX, un differimento del sopralluogo nella settimana compresa tra il 2 ed il 7 luglio 2018, stante la sua assenza nel giorno indicato per l'accesso all'immobile di sua proprietà in Rende, via Varsavia 4 (Allegato A) ;
- in data 23.06.2018 l'avv. Stefano Mungo chiedeva, per conto dei signori XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX, un differimento del sopralluogo sull'immobile in Mendicino di loro proprietà stante il loro impedimento a presenziare in data 29/06/2018 (Allegato A) ,

la sottoscritta, dopo aver contattato telefonicamente il responsabile della società XXXXXX, cui risulta locato il locale commerciale oggetto del pignoramento, comunicava (Allegato A) nuove date per l'inizio delle attività peritali e I sopralluogo, date II e III sopralluogo e più precisamente stabiliva:



1. in data 05.07.2018 alle ore 9,30 il I° sopralluogo per iniziare le attività peritali presso l'unità immobiliare sita in Rende Via Varsavia n. 4;
2. in data 05.07.2018 alle ore 16,00 il II° sopralluogo per dare seguito alle attività peritali presso il locale commerciale sito in Cosenza Viale Trieste n. 6;
3. in data 06.07.2018 alle ore 9,30 il III° sopralluogo per dare seguito alle attività peritali presso l'immobile sito in Mendicino Via degli Enotri n. 19 (complesso residenziale Pandosia).

In particolare:

- ✓ All'avv. Vivacqua Damiano, difensore del Credito Cooperativo Centro Calabria Soc. Coop, creditore procedente, comunicazione tramite posta certificata;
- ✓ All'avv. Stefano Mungo, per conto dei signori XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX inviava, in data 28.06.2018, comunicazione tramite posta certificata;
- ✓ A Agenzia delle Entrate – riscossione, creditore intervenuto, nella persona del procuratore Giulio Demetrio Borruto, inviava, in data 28.06.2018, comunicazione tramite posta certificata;
- ✓ Ai debitori, Sig.ra XXXXXXXXXXXXX, in qualità di legale rappresentante della XXXXXXXXXXXXXXX, sig.ra XXXXXXXXXXXXX, signori XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX, in data 28.06.2018 inviava raccomandate 1 rispettivamente con prove di consegna, codice: 050730378063, codice: 050730377585, codice: 050730378052 e codice: 050730377574.
Quindi, al fine di espletare l'incarico conferitole, la sottoscritta ha svolto le opportune indagini presso i pubblici uffici competenti. Contestualmente, ha eseguito i necessari sopralluoghi presso i luoghi ed i beni oggetto di pignoramento.

A seguito delle problematiche emerse nel corso delle indagini è stato necessario protrarre il tempo utile per il deposito dell'elaborato peritale fino a giorno 02.11.2018, come si evince da n. 2 concessioni Proroga termini deposito perizia (Allegato B).

Indagini presso i Pubblici Uffici

Nei giorni 13.06.2018, 29.06.2018, 19.07.2018, 28.08.2018, 22.10.2018 la sottoscritta CTU si recava presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare dove effettuava le necessarie Ispezioni Ipotecarie (Allegati 1.C; 2.C; 3.C) relative agli immobili oggetto del procedimento, al fine di evidenziare tutte le formalità riscontrabili fino ad oggi, a partire dal ventennio antecedente alla data della trascrizione del pignoramento. Giorno 10.09.2018 si recava presso i predetti uffici per effettuare lettura dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia (Trascrizione del 29.10.2002), come da richiesta del 28.08.2018.

Nel giorno 13.06.2018 la sottoscritta si recava presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizi Catastali al fine di espletare le ricerche catastali e acquisire la relativa documentazione inerente agli immobili oggetto di pignoramento (Allegati 1.D; 2.D; 3.D)

Nei giorni 18.06.2018, 25.06.2018, 03.07.2018, 26.07.2018, la sottoscritta si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza al fine di richiedere, prendere visione e acquisire la necessaria documentazione tecnica (Allegato 1.E) relativa al locale commerciale di proprietà della XXXXXXX.

Nei giorni 15.06.2018, 28.06.2018, 03.07.2018 e 04.07.2018 la sottoscritta si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino al fine di richiedere, prendere visione e acquisire la necessaria documentazione tecnica (Allegato 2.E) relativa all'immobile di proprietà dei signori XXXXXXX e XXXXXXX.

Nei giorni 14.06.2018, 26.06.2018, 27.06.2018, 17.07.2018 e 31.07.2018 la sottoscritta si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende al fine di richiedere, prendere visione e acquisire la necessaria documentazione tecnica (Allegato 3.E) relativa all'unità immobiliare di proprietà della signora XXXXXXXXXXXXXXX.



In data 29.06.2018, la sottoscritta si recava presso lo Studio Notarile Maria Gissonna in Rende per ritirare copia dell'Atto di Compravendita (Allegato 1.F) del locale commerciale oggetto di perizia, attestante il diritto di proprietà della società XXXXXXXXX.

In data 20.07.2018 la sottoscritta si recava presso l'Archivio notarile di Cosenza per ritirare, a seguito di richiesta effettuata in data 16.07.2018, copia dell'Atto di Compravendita (Allegato 2.F) dell'immobile sito nel comune di Mendicino, oggetto di perizia, attestante il diritto di proprietà dei signori XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX.

In data 28.06.2018, la sottoscritta si recava presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cosenza al fine di ritirare, a seguito di richiesta effettuata in data 25.06.2018, attestazione inerente la presenza di eventuali contratti di locazione registrati in riferimento agli immobili oggetto di perizia (Allegati 1.G; 2.G; 3.G).

Inoltre la sottoscritta si è interfacciata con gli amministratori condominiali degli immobili siti in Viale Trieste n. 6 e Via Varsavia n. 4 al fine di acquisire le informazioni necessarie all'accertamento della situazione condominiale degli stessi.

Sopralluoghi

Contestualmente alle indagini presso i pubblici uffici la sottoscritta eseguiva i sopralluoghi necessari all'espletamento dell'incarico, come da verbali allegati (Allegati 1.H; 2.H; 3.H).

Considerato che:

- in data 26.06.2018 non era stato possibile effettuare il sopralluogo presso il locale commerciale, sito in Cosenza Viale Trieste n. 6, in quanto lo stesso era chiuso e nessuna delle parti era presente per consentirne l'accesso;
- alla sottoscritta erano pervenute, tramite PEC, comunicazioni da parte dell'avvocato Stefano Mungo con cui si chiedeva, per conto tanto della signora XXXXXXXXXXX quanto dei signori XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, un differimento dei sopralluoghi stabiliti presso i rispettivi immobili di loro proprietà;

la sottoscritta provvedeva a stabilire le nuove date dei sopralluoghi.

Il giorno 05.07.2018 alle ore 9,30, come debitamente comunicato a tutte le parti, la sottoscritta effettuava il primo sopralluogo, presso l'immobile sito in Rende alla Via Varsavia n.4. Al sopralluogo erano presenti la signora XXXXXXXX, proprietaria dell'immobile, ed il signor XXXXXXXX, nipote della stessa, mentre risultavano assenti le parti creditrici (Allegato 3.H-Processo verbale n.1).

L'unità immobiliare risulta essere abitata dalla signora XXXXXXX. Si procedeva ad un'ispezione generale, al fine di constatare le condizioni dello stato dei luoghi e a verificare la corrispondenza dello stato attuale dell'immobile con quanto riportato negli elaborati catastali acquisiti e negli elaborati tecnici progettuali, depositati presso il Comune di Rende. Quindi si effettuava il rilievo metrico e quello fotografico dell'immobile, accertandone le caratteristiche e le finiture, come da verbale corrispondente. La signora XXXX, relativamente agli oneri condominiali, riferiva di esserne in regola con il pagamento, che gli stessi ammontano ad € 31,00 al mese e che l'amministratore condominiale è il dott. ██████ il cui recapito telefonico è stato rinvenuto successivamente dalla sottoscritta. In assenza delle chiavi del locale ripostiglio, anch'esso oggetto di perizia, si stabiliva la data del successivo sopralluogo per il giorno 10.07.2018 alle ore 17,00, così come riportato nel verbale. Il sopralluogo terminava alle ore 11,30.

Il giorno 05.07.2018 alle ore 16,00, come debitamente comunicato a tutte le parti, la sottoscritta effettuava il secondo sopralluogo presso il locale commerciale sito in Cosenza al Viale Trieste n. 6 (Allegati 1.H-Processo verbale n.2). La data di tale sopralluogo, previa anticipazione telefonica, era stata comunicata in data 03.07.2018 anche alla società XXXXXXX, cui l'immobile risulta locato (Allegato A)



L'unità immobiliare risulta adibita ad attività di ristorazione. Il sopralluogo, al quale risultavano assenti tutte le parti, è stato condotto contestualmente allo svolgimento delle fasi di preparazione del locale per l'apertura serale, pertanto, pur essendo presente il personale del ristorante, lo stesso è stato svolto in completa autonomia e, quindi, il relativo verbale di sopralluogo risulta firmato solo dalla sottoscritta. Si procedeva ad un'ispezione generale al fine di constatare le condizioni dello stato dei luoghi, accertandone le caratteristiche e le finiture, e a verificare la corrispondenza dello stato attuale dell'immobile con quanto riportato negli elaborati catastali acquisiti e negli elaborati tecnici progettuali depositati presso il Comune di Cosenza. Quindi si effettuava il rilievo metrico e quello fotografico dell'immobile e del terrazzo ad esso annesso, come da verbale corrispondente. Il sopralluogo terminava alle ore 19,15.

Le attività peritali continuavano, successivamente, con il terzo sopralluogo effettuato giorno 06.07.2018 alle ore 9,30, come debitamente comunicato a tutte le parti, presso l'immobile sito in Mendicino alla Via degli Enotri n.19, di proprietà dei signori XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX. Al sopralluogo era presente il signor XXXXXXXXXXXX mentre risultavano assenti le parti creditrici (Allegato 2.H-Processo verbale n.3).

L'unità immobiliare risulta essere l'abitazione dei sopra citati proprietari. Si procedeva ad un'ispezione generale al fine di prendere visione dello stato dei luoghi e a verificare la corrispondenza dello stato attuale dell'immobile con quanto riportato tanto negli elaborati catastali acquisiti quanto negli elaborati tecnici progettuali depositati presso il Comune di Mendicino. Quindi si effettuava il rilievo metrico e quello fotografico dell'immobile, accertandone le caratteristiche e le finiture, come da verbale corrispondente. Come riportato nello stesso il signor XXXXXXXX, su domanda della sottoscritta circa le eventuali spese condominiali, affermava che nel residence, di cui l'immobile è parte, non c'è condominio né gravano spese comuni da dividere tra i proprietari delle villette. Il sopralluogo terminava alle ore 12,45.

Il giorno 10.07.2018 alle ore 17,00, come stabilito nel corso del I sopralluogo e riportato nel relativo verbale, la sottoscritta effettuava il IV sopralluogo presso il locale ripostiglio sito in Rende alla Via Varsavia n.10/A. Al sopralluogo era presente solo il signor XXXXXXXXXXXX, nipote della signora XXXXXXXXXXXX, proprietaria dell'immobile (Allegati 3.H-Processo verbale n.4).

Dopo aver verificato la corrispondenza dello stato attuale dell'immobile con quanto riportato tanto negli elaborati catastali acquisiti quanto negli elaborati tecnici progettuali depositati presso il Comune di Rende, si procedeva ad effettuare il rilievo metrico e quello fotografico. Il sopralluogo terminava alle ore 18,30.

I rilievi fotografici, effettuati nel corso dei sopralluoghi, attestanti lo stato dei luoghi, sono allegati alla presente CTU:

- Allegato 1- locale commerciale sito in Viale Trieste n. 6 - Cosenza;
- Allegato 2- unità immobiliare sita in Via degli Enotri n. 19 – Mendicino – CS;
- Allegato 3- unità immobiliari site in Via Varsavia n. 4 e 10/A – Rende – CS.



RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si riportano i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, nello stesso ordine in cui sono stati posti. Al fine di una più chiara lettura le corrispondenti risposte saranno fornite separatamente per ciascun immobile oggetto di perizia denominandoli come di seguito:

Lotto n. 1:

- locale commerciale ubicato nel comune di Cosenza al Viale Trieste n. 6. Distinto nel N.C.E.U. del comune di Cosenza al Foglio 17, particella 210, sub 46, categoria C/1, e al Foglio 17, particella 210, sub 59 graffate;

Lotto n. 2:

- Porzione di villa bifamiliare ubicata nel comune di Mendicino (CS) alla Via degli Enotri n.19. Distinta nel N.C.E.U. del comune di Mendicino al Foglio 8, particella 608, sub 2, categoria A/2, vani 9,5, e al Foglio 8, particella 609, sub 12 graffate

Lotto n. 3:

- appartamento ubicato in Rende (CS) alla Via Varsavia n.4, posto ai piani terzo e quarto, contraddistinto con l'interno 9. Distinto nel N.C.E.U. del comune di Rende al Foglio 31, particella 253, sub 9, categoria A/3, vani 6,5;
- locale ripostiglio ubicato in Rende (CS) alla Via Varsavia n.10/A, posto al piano terra. Distinto nel N.C.E.U. del comune di Rende al Foglio 31, particella 253, sub 82, categoria C/2.

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 e inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto di pignoramento) in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

In riferimento a: **Lotto n. 1; Lotto n. 2; Lotto n. 3**

la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. risulta essere completa e idonea. In particolare risulta agli atti il Certificato notarile del 04.12.2017, a firma del notaio Leucio Gissona, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

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);



Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare e conformemente a quanto presente negli atti di ufficio, in particolare nel suddetto Certificato Notarile (ex art. 567 secondo comma c.p.c.), emerge quanto di seguito riportato.

Nel ventennio in esame, sugli immobili oggetto del contenzioso gravano le formalità di seguito illustrate.

LOTTO n. 1 (Allegato 1.C)

In riferimento al locale commerciale ubicato in Cosenza al Viale Trieste n. 6:

1. **Trascrizione del 26.05.1995** - Registro Particolare 10663 Registro Generale 12947. Pubblico Ufficiale Borromeo Antonio, Repertorio 35337 del 02.05.1995. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 2. **Trascrizione del 28.07.2004** - Registro Particolare 15165 Registro Generale 20808. Pubblico Ufficiale Scornajenghi Riccardo, Repertorio 68514/22351 del 26.07.2004. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Presenza graffiati
 3. **Iscrizione del 31.08.2004** - Registro Particolare 4347 Registro Generale 24180. Pubblico Ufficiale Scornajenghi Riccardo, Repertorio 69246/22509 del 30.08.2004. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Presenza graffiati
 4. **Trascrizione del 01.04.2010** - Registro Particolare 6616 Registro Generale 9791. Pubblico Ufficiale Gissonna Maria, Repertorio 4346/3171 del 29.03.2010. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Presenza graffiati
 5. **Iscrizione del 01.04.2010** - Registro Particolare 2149 Registro Generale 9792. Pubblico Ufficiale Gissonna Maria, Repertorio 4347/3172 del 29.03.2010. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
 6. **Trascrizione del 22.07.2015** - Registro Particolare 13500 Registro Generale 16494. Pubblico ufficiale Tribunale di Cosenza, Repertorio 0 del 26.03.2015. DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE. Presenza graffiati
- Si precisa che nella *sezione D – ulteriori informazioni* della nota di trascrizione (Allegato 1.C), viene riportato: *“con la presente, voglia l’illustrissimo tribunale adito, respinta e disattesa ogni contraria istanza, eccezione e difesa, accertare ed ex art. 671 comma 1, annullare/dichiarare inefficace nei confronti della massa fallimentare e revocare l’atto di compravendita n. 4346 REP 3171racc. del 29.03.2010 trascritto all’agenzia del territorio di Cosenza in data 01.04.2010 RG 9791 RP 6616, a rogito del notaio Maria Gissonna di Cosenza, con ogni conseguente statuizione di legge; e per l’effetto disporre, in favore della curatela fallimentare ut supra, la restituzione dell’immobile oggetto della compravendita descritta nel quadro B”*.
7. **Trascrizione del 16.10.2017** - Registro Particolare 22610 Registro Generale 27562. Pubblico ufficiale Tribunale di Cosenza, Repertorio 2094/2017 del 07.10.2017. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Presenza graffiati

LOTTO n. 2 (Allegato 2.C)

In riferimento all’immobile ubicato in Mendicino (CS) *alla Via degli Enotri n.19*:



1. **Annotazione del 15.02.1999** - Registro Particolare 259 Registro Generale 3179. Pubblico Ufficiale Pastore Gioacchino, Repertorio 161042 del 08.02.1999. ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI.
2. **Trascrizione del 19.02.1999** - Registro Particolare 2751 Registro Generale 3554. Pubblico Ufficiale Pastore Gioacchino, Repertorio 161047 del 18.02.1999. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
3. **Iscrizione del 19.02.1999** - Registro Particolare 491 Registro Generale 3555. Pubblico Ufficiale Pastore Gioacchino, Repertorio 161048 del 18.02.1999. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
4. **Iscrizione del 07.11.2007**- Registro Particolare 9464 Registro Generale 39068. Pubblico Ufficiale Trotta Italo, Repertorio 13929/3423 del 06.11.2007. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
5. **Iscrizione del 01.04.2010** - Registro Particolare 2149 Registro Generale 9792. Pubblico Ufficiale Gissonna Maria, Repertorio 4347/3172 del 29.03.2010. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Presenza graffiati.
6. **Trascrizione del 16.10.2017** - Registro Particolare 22610 Registro Generale 27562. Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario, Tribunale di Cosenza Repertorio 2094/2017 del 07.10.2017. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

LOTTO n. 3 (Allegato 3.C)

In riferimento all'unità abitativa ubicata in Rende (CS) alla Via Varsavia n.4 e al locale ripostiglio ubicato in Rende (CS) alla Via Varsavia n. 10/A:

1. **Trascrizione del 30.09.2002** - Registro Particolare 17301 Registro Generale 22083. Pubblico Ufficiale Trotta Italo, Repertorio 3345 del 20.09.2002. ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.
2. **Trascrizione del 29.10.2002** - Registro Particolare 19135 Registro Generale 24466. Pubblico Ufficiale Trotta Italo, Repertorio 3459 del 12.10.2002. ATTO TRA VIVI – ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA.
3. **Iscrizione del 07.11.2007** - Registro Particolare 9464 Registro Generale 39068. Pubblico Ufficiale Trotta Italo, Repertorio 13929/3423 del 06.11.2007. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
4. **Iscrizione del 01.04.2010** - Registro Particolare 2149 Registro Generale 9792. Pubblico Ufficiale Gissonna Maria, Repertorio 4347/3172 del 29.03.2010. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
5. **Trascrizione del 16.10.2017** - Registro Particolare 22610 Registro Generale 27562. Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cosenza, Repertorio 2094/2017 del 07.10.2017. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Inoltre è stata prodotta copia (Allegato 3.C) della Nota di Trascrizione del 24.12.2001 - Registro Particolare 21439 Registro Generale 27124, pubblico ufficiale Trotta Italo Repertorio 2270 del 20.12.2001, desunta dalle visure storiche per immobile, acquisite presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizi Catastali, relative agli immobili distinti nel N.C.E.U. del comune di Rende al Foglio 31, particelle 253, sub 9 e sub 82. Con tale Atto a favore della Società Cooperativa Edilizia ██████████ il terreno su cui insiste il fabbricato, di cui sono parte gli immobili suddetti, diventa pienamente proprietà della società acquirente. Fino al 20.12.2001 tale terreno risultava essere di proprietà del comune di Rende e dato in concessione per il diritto di superficie alla Società medesima.



Quesito n. 3

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

Come specificato nel paragrafo "Indagini presso i Pubblici Uffici", presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizi Catastali, la sottoscritta C.T.U. acquisiva:

- Ultime planimetrie in atti;
- Visure storiche per immobile.

in riferimento a:

LOTTO n. 1 (Allegato 1.D)

LOTTO n. 2 (Allegato 2.D)

LOTTO n. 3 (Allegato 3.D)

Inoltre trattandosi tutti di immobili censiti al Nuovo Catasto Urbano e non ricadendo nei casi di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 presso i relativi Comuni non sono stati acquisiti i certificati di destinazione urbanistica ma si è proceduto a recuperare le Concessioni edilizie e relativi Certificati di Abitabilità, laddove disponibili.

Quesito n. 4

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi interni ed esterni, 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;

LOTTO n. 1

Ubicazione

Il locale commerciale, oggetto di perizia, è ubicato nel comune di Cosenza al Viale Trieste n.6, al piano seminterrato.

Confini e dati catastali attuali

L'immobile confina con Viale Trieste, Piazza G. Mancini (ex Via XXIV Maggio) e viottolo di accesso. Dati catastali:

- immobile, sito in Cosenza, Viale Trieste n.6, piano T-S1, catastalmente identificato al N.C.E.U. Foglio 17, Particella 210 sub 46 e 59, zona censuaria 2, cat. C/1 classe 5, consistenza 320 mq, sup. cat. Totale: 364 mq, rendita € 5.784,32,

L'immobile risulta intestato a: XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Cosenza P.I. XXXXXXXX, proprietà per 1/1.

Caratteristiche interne ed esterne, Superfici calpestabili, caratteristiche strutturali



Si tratta di un locale commerciale adibito a bar-ristorante, ubicato al piano terra e al piano seminterrato di un fabbricato che si eleva, complessivamente, per quattro piani fuori terra più interrato e sottotetto. E' costituito da cinque campate sequenziali più i locali di servizio alla ristorazione. La superficie calpestabile relativa alle prime quattro campate, adibite prevalentemente a sala ristorante, è pari a circa mq 245, quella relativa all'ultima campata, destinata ai servizi igienici per il pubblico, è pari a circa mq 43, la superficie calpestabile dei predetti locali di servizio è pari a circa mq 38. Oltre a soprastante piccola terrazza di circa mq 36. L'immobile è ubicato all'interno di un fabbricato la cui realizzazione ha avuto inizio a Maggio del 1918 a cura del signor [REDACTED] e completata a seguito di un progetto presentato dallo stesso al Comune di Cosenza nel 1931.

Dal sopralluogo effettuato, dalla pianta di rilievo (Allegato 1.H), redatta dalla sottoscritta, e dagli elaborati progettuali di riferimento che è stato possibile reperire presso il Comune di Cosenza (Allegato 1.E), si evince quanto di seguito riportato. L'edificio ha una struttura portante in muratura listata con mattoni, fondazioni in calcestruzzo di cemento e solai del tipo a travi di ferro e tavelloni. All'esterno si presenta intonacato e tinteggiato, impreziosito da semplici riquadrature intorno alle aperture e stretti balconcini con balaustre in cemento (foto n.1, 2). L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, si compone dei locali interrati del suddetto fabbricato, distinti in tre campate, e si estende per altre due campate sotto il corpo di fabbrica adiacente, per un totale di cinque campate. In riferimento al corpo di fabbrica del quale fanno parte le due ultime campate, è stato rilasciato il Permesso n. 28 del 27.04.1956 per l'esecuzione di un edificio a quattro piani al sig. [REDACTED]. Il progetto riguardava la costruzione di un edificio di civile abitazione, sopraelevazione dei magazzini di proprietà dei signori [REDACTED] in Via XXIV Maggio, previa demolizione delle murature del piano primo esistente. La nuova struttura in cemento armato ingabbiò i muri del pianterreno in modo da trasferire il peso dei nuovi piani in elevazione direttamente alla nuova fondazione senza sovraccarico per i predetti muri del pianterreno.

L'accesso avviene da Viale Trieste, attraverso una porta-vetrina realizzata con un telaio in alluminio e pannelli in vetro, protetta da una serranda avvolgibile in elementi ciechi di acciaio zincato. Scendendo una scala con pianerottolo di partenza posto a quota del piano terra del fabbricato (foto n.3) si accede alla prima sala del locale, di altezza netta pari a circa ml 2,85, in cui è posizionato il bar con bancone in muratura (foto n.4). Da qui si procede verso le successive tre sale destinate al posizionamento dei tavoli per il pubblico e comunicanti tra loro, in maniera sequenziale, attraverso dei varchi di luce netta pari a ml 1.90 (foto n.5). Nel dettaglio la seconda sala, di altezza netta pari a circa ml 2,80 presenta, per come specificato nella planimetria di rilievo, sulla destra l'area di ristorazione rivolta al pubblico (foto n.6) e sulla sinistra l'accesso ad un piccolo disimpegno che consente la distribuzione all'area di preparazione e cottura delle pizze (foto n.7,8), ad un locale dispensa e preparazione piatti (foto n.9), ricavato nell'ambiente adiacente alla scala d'ingresso, e, salendo alcuni gradini, al locale cucina (foto n.10), posizionato al di sotto della terrazza annessa al locale commerciale. La terza sala, di altezza netta pari a circa ml 2,80, è interamente utilizzata per la ristorazione al pubblico (foto n.11) e presenta sul lato sinistro un camino angolare (foto n.12), mentre nella quarta sala, di altezza netta pari a circa ml 2,70, sulla destra è stato ricavato un ambiente destinato all'intrattenimento dei bambini (foto n.13,14) e la restante superficie è utilizzata per la ristorazione rivolta al pubblico (foto n.15), da qui una porta, cui si arriva salendo cinque gradini, consente l'accesso ai locali di servizio adiacenti alle sale descritte e ubicati al di sotto della terrazza di pertinenza dell'immobile pignorato. Dalla quarta sala una porta, posizionata frontalmente ai varchi di passaggio da una campata all'altra (foto n.16), conduce, nell'ultima campata di altezza netta pari a circa ml 2,60, ad un disimpegno da cui si accede sulla sinistra ad un ambiente oggi utilizzato come deposito (foto n.17), comunicante con un piccolo guardaroba in cui è posizionato un armadio a muro (foto n.18), e sulla destra ai servizi igienici costituiti da un antibagno comune, due bagni distinti per sesso, un bagno per disabili e un bagno arredato



opportunamente per l'utilizzo, anche in autonomia, dei bambini (foto n.19,20,21). In adiacenza alle sale e al di sotto della terrazza di pertinenza dell'immobile pignorato si sviluppano i locali di servizio, in una striscia della larghezza massima calpestabile di ml 2,20: la cucina (foto n.22), di altezza netta pari a circa ml 2,70, collegata come sopra descritto alla seconda sala, cui segue un piccolo ambiente destinato al lavaggio stoviglie (foto n.23), un antibagno con il bagno del personale (foto n.24) e un locale dispensa comunicante (foto n.25), tramite porta, alla quarta sala, tutti di altezza netta pari a circa ml 2,60. Tali ambienti sono tra loro comunicanti nella sequenza elencata tramite porte. Oltre il locale dispensa si accede ad un ultimo vano in cui è allocata la scala in acciaio con pedate rivestite in legno (foto n.26), che conduce alla soprastante terrazza (foto n.27) su cui si aprono due piccoli lucernari per l'areazione dei locali sottostanti. Il vano scala, sia a livello dell'ambiente dispensa adiacente sia al livello della terrazza, è chiuso con porte di cui quella esterna è in profilati di alluminio anodizzato e vetro. La terrazza è coperta nel tratto iniziale (foto n.28), corrispondente all'arrivo della scala, con una struttura leggera in ferro e lastre in policarbonato o similari (foto n.29). Stessa tipologia di copertura è stata utilizzata per coprire un ulteriore piccolo spazio, a circa metà della lunghezza della terrazza scoperta, a protezione dei macchinari degli impianti di servizio all'attività del locale di cui trattasi (foto n.27). Una porta in alluminio anodizzato conduce dalla terrazza all'atrio della scala comune (foto n.27) su Viale Trieste, allo stato attuale la stessa risulta essere chiusa.

All'interno del locale commerciale i tramezzi sono in mattoni forati ad eccezione di quelli che delimitano l'ambiente destinato all'intrattenimento dei bambini, quello destinato alla preparazione e cottura delle pizze e quello che delimita il wc del personale realizzati in cartongesso.

La pavimentazione è in laminato ad imitazione parquet nelle sale, nell'ambiente e nel piccolo guardaroba, adiacenti ai servizi igienici, e nel bagno dei bambini, mentre nei restanti ambienti è in piastrelle di gres o similari. Il terrazzo nella parte coperta presenta una pavimentazione in gres, nella parte scoperta è in klinker o similari.

Le pareti delle sale sono tinteggiate ed in alcune parti variamente decorate o rivestite con carta da parati, per come si evince dall'elaborato fotografico. Relativamente ai rivestimenti: nei servizi igienici per il pubblico le pareti sono rivestite in piastrelle in gres o similari; nel bagno dei bimbi le pareti rivestite con perline in legno presentano porzioni, corrispondenti al water e al lavabo, rivestite con piastrelle in gres; la cucina e gli altri ambienti di servizio, ad eccezione dell'ultimo locale adiacente al vano scala di collegamento al terrazzo, hanno pareti rivestite con piastrelle in ceramica. L'immobile pignorato è privo di aperture verso l'esterno, sono presenti, sulle pareti perimetrali, lato Piazza G. Mancini, griglie di aerazione in comunicazione con l'intercapedine del fabbricato dotato, a sua volta, di griglie posizionate sul marciapiede. E' comunque presente un impianto di aerazione forzata la cui canalizzazione è posta a soffitto nella zona centrale dei locali e lungo il perimetro esterno nell'intercapedine. Le bocchette per la distribuzione e per l'estrazione dell'aria sono poste in vari punti del piano interrato, mentre l'estrattore d'aria è posizionato sulla terrazza, dove sono posizionati, altresì, un serbatoio per la riserva idrica e una caldaia funzionante a gas metano per la produzione di acqua calda per uso igienico-sanitario.

E', inoltre, presente un impianto di climatizzazione con ventilconvettori. Relativamente all'impianto elettrico negli ambienti destinati alla fruizione del pubblico è del tipo ad incasso, nei restanti ambienti corre all'esterno delle murature protetto da tubazioni rigide in pvc. L'unità immobiliare è collegata alle reti idrica e fognante comunale.

L'immobile presenta rifiniture interne di buona qualità relativamente ai locali destinati alla fruizione del pubblico e di qualità ordinaria relativamente ai restanti ambienti. Relativamente allo stato manutentivo si rileva la presenza di macchie di umidità nell'ambiente adiacente al vano scala (foto n.30) e nell'ambiente cucina (foto n.31), quest'ultima dovuta a infiltrazioni di acqua in corrispondenza del discendente sul terrazzo (foto n.32). Nel complesso lo stato manutentivo può considerarsi normale.



Millesimi parti comuni

L'immobile pignorato, componendosi dei locali seminterrati del fabbricato su Viale Trieste ed estendendosi per le ultime due campate sotto il corpo di fabbrica adiacente, afferisce a due distinti condomini: Condominio Viale Trieste n. 8 – [REDACTED] e Condominio Viale Trieste 8/A – 87100 Cosenza [REDACTED]. Relativamente ai millesimi di parti comuni dalle comunicazioni pervenute dai rispettivi amministratori si evince che:

- per il Condominio Viale Trieste n. 8 all'unità immobiliare di cui trattasi compete una quota di comproprietà pari a 242,000 millesimi di valore di proprietà generale
- per il Condominio Viale Trieste 8/A all'unità immobiliare di cui trattasi compete una quota di comproprietà pari a 50,590 millesimi di valore di proprietà generale

Caratteristiche della zona

L'immobile è situato in pieno centro urbano, in adiacenza a Corso Mazzini, il corso pedonale principale della città, e in prossimità del centro commerciale "I due Fiumi" in Piazza Giacomo Mancini. Esso rientra nelle aree edificate prevalentemente nei primi decenni del XX secolo, su impianto urbano regolare ed omogeneo. Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali e miste, con presenza di attività commerciali (farmacie, locali di varia tipologia, supermercati, centro commerciale, negozi al dettaglio ecc.) e di servizi in genere (uffici, ufficio postale, sale cinematografiche, ASP). Per ciò che riguarda le caratteristiche degli edifici che vi sorgono, la zona si presenta completamente urbanizzata e piuttosto omogenea. Si tratta prevalentemente di fabbricati, sviluppati su più piani, alcuni dei quali con particolari caratteristiche architettoniche. Pertanto, l'area in cui è ubicato l'immobile risulta apprezzabile.

L'ambito urbano di riferimento risulta adeguatamente servito dai mezzi di trasporto pubblico. Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria sono presenti:

- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli;
- le condutture fognarie ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- gli impianti a rete per l'adduzione ai singoli edifici di acqua, gas, energia elettrica e linee telefoniche;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi a verde pubblico.

Relativamente alle opere di urbanizzazione secondaria sono presenti nelle vicinanze: il municipio, chiese, scuole di ogni ordine e grado, attrezzature sanitarie.

L'immobile dista circa 250 m dal palazzo del Municipio di Cosenza, circa 700 m dall'Ospedale dell'Annunziata e circa 550 m dagli Uffici centrali delle poste italiane di Via Vittorio Veneto.

L'immobile dista, altresì, circa 3 Km dallo svincolo autostradale di Cosenza dell'autostrada A3, Salerno-Reggio Calabria, circa 4 km dalla Stazione Ferroviaria di Vaglio Lise a Cosenza.

LOTTO n. 2

Ubicazione

L'immobile, oggetto di perizia, è ubicato nel comune di Mendicino, alla località Ferrera, Via degli Enotri n.19.

Confini e dati catastali attuali

L'unità abitativa, con circostante terreno di corte esclusiva, nella sua interezza confina a sud-ovest con strada comunale, a sud-est e nord-est con percorso pedonale e a nord-ovest con attigua unità abitativa distinta catastalmente al n 608 sub 1 e corte a quest'ultima aggregata e distinta al n. 609 sub. 11.

Dati catastali:



- immobile, sito in Mendicino (CS), indirizzo: C/da Ferrera n. sn, P.Illa 609 sub 12 corte di mq 380 escl. 608/2 piano T-1-S1; catastalmente identificato al N.C.E.U. Foglio 8, Particella 608 sub 2, cat. A/2, classe 1, consistenza vani 9,5, sup. cat. Totale 272 mq/ totale escluse aree scoperte 242 mq, rendita € 735,95. Particella 609 sub 12.

L'immobile risulta intestato a:

- XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX; proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni.
- XXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX; proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni.

Caratteristiche interne ed esterne, Superfici calpestabili, caratteristiche strutturali

Si tratta di una porzione di villa bifamiliare, distribuita su tre livelli: piano seminterrato della superficie calpestabile pari a circa mq 96 e altezza netta pari a circa ml 2,60; piano terra della superficie calpestabile pari a circa mq 86 e altezza netta pari a circa ml 3,00; primo piano mansardato della superficie calpestabile pari a circa mq 64 e altezza media netta pari a circa ml 2,90 (con un minimo di ml 2,30 ed un massimo di ml 3,50). La distribuzione verticale è garantita da un corpo scala a due rampe posizionato centralmente al corpo di fabbrica. All'esterno su tre lati è circondata da un giardino di pertinenza esclusiva di circa mq 380. L'unità immobiliare è parte del complesso residenziale denominato "Pandosia" nella località Ferrera del comune di Mendicino, la sua realizzazione ha avuto inizio a seguito di regolare Concessione Edilizia n. 8 del 29.02.1996 e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 2 del 28.01.1998, rilasciate dal Sindaco del Comune di Mendicino.

Dal sopralluogo effettuato, dalle piante di rilievo (Allegato 2.H), redatte dalla sottoscritta, e dagli elaborati progettuali di riferimento che è stato possibile reperire presso il Comune di Mendicino (Allegato 2.E), si evince quanto di seguito riportato. La costruzione presenta una struttura portante costituita da telai in calcestruzzo armato (pilastri e travi) realizzati su fondazioni a travi rovesce in c.a. collegate tra loro, i solai, compreso quello di copertura, sono del tipo misto in c.a.p. e laterizi con soletta collaborante, le pareti perimetrali sono del tipo a cassa vuota, le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati da 8 cm. Lungo il perimetro, in corrispondenza degli interrati, l'immobile è circondato da un'intercapedine della larghezza di circa ml 1,00 accessibile dall'esterno (foto n.1). Esternamente si presenta intonacato e tinteggiato e il manto di copertura è in tegole marsigliesi (foto n.2, 3). L'accesso avviene dalla strada comunale Via degli Enotri. Attraverso un cancello pedonale si accede al giardino di pertinenza esclusiva, un percorso pedonale conduce ad una loggia coperta (foto n.4) su cui affaccia il portoncino che consente l'ingresso al **piano terra dell'abitazione**. Lo stesso, per come riportato nella planimetria di rilievo del piano terra, si compone di un atrio d'ingresso (foto n.5) che consente la distribuzione, sulla destra del portoncino, all'ambiente cucina (foto n.6), sulla sinistra, all'ambiente studio (foto n. 7), al servizio igienico (foto n. 8) e alla scala interna di collegamento agli altri livelli (foto n.9), e in posizione pressoché frontale all'ingresso, ad un salone (foto n.10). Il bagno è corredato da wc, bidet, lavabo, doccia e lavatrice. Dallo studio e dalla cucina, tramite porte finestre, si accede alla loggia coperta di circa mq 23 (foto n.4) su cui è ubicato anche l'ingresso e che caratterizza il fronte principale (sud-ovest) dell'immobile (foto n.2). Dal salone tramite due porte-finestre si accede ad una loggia parzialmente coperta, complessivamente di circa mq 32 (foto n.11), che si apre da una parte sul giardino (foto n.12), cui è collegata tramite quattro gradini, e dall'altra su un'area pavimentata scoperta, sul fronte posteriore del fabbricato, che si estende in prosecuzione della stessa loggia (foto n.13,14). Attraverso la scala interna si accede tanto al piano seminterrato quanto al **piano primo**. Quest'ultimo si compone di un disimpegno (foto n.15) attorno al quale si distribuiscono tre camere da letto, di cui una matrimoniale (foto n.16), una doppia (foto n.17) con bagno annesso e una singola (foto n.18), ed un bagno corredato da lavabo, wc, bidet e vasca da bagno (foto n.19). Il



bagno della camera dispone di lavabo, wc, bidet e doccia (foto n.20). La camera da letto matrimoniale ed i due bagni sono dotati di finestre, la camera da letto doppia di porta-finestra attraverso cui si accede ad un terrazzino coperto di circa mq 15 (foto n.21), la camera singola di porta-finestra attraverso cui si accede ad un balconcino coperto di circa mq 3. **Il piano seminterrato**, destinato da progetto a garage e locali di servizio (cantina, deposito, locale lavanderia e bagno di servizio), nel caso specifico dell'immobile pignorato, è stato trasformato in appartamento dotato di caldaia indipendente. Lo stesso risulta collegato al vano scala dell'immobile tramite una porta che consente l'accesso ad un disimpegno (foto n.22) su cui si distribuiscono, per come riportato nella pianta di rilievo del piano seminterrato, la cucina (foto n.23), il bagno corredato da lavabo, wc, bidet e vasca da bagno (foto n.24), un piccolo ambiente, oggi utilizzato a ripostiglio (foto n.25), e, frontalmente alla porta del vano scala, il saloncino (foto n.26,27) da cui si accede alla camera da letto (foto n.28). Anche il sottoscala, chiuso da una porta, è stato adibito a ripostiglio (foto n.29). La camera da letto è dotata di finestra, il saloncino di porta-finestra che si apre sulla porzione pavimentata del giardino, cui si accede dalla strada comunale Via degli Enotri, tramite cancello in ferro con apertura automatica (foto n.30,31). Tutti gli altri ambienti sono dotati di finestre alte.

In riferimento alle finiture: la pavimentazione del piano seminterrato, del piano terra e del vano scala si ripete uniforme in piastrelle di gres o similari, la pavimentazione del piano primo è in parquet. I bagni hanno pavimentazione in piastrelle di monocottura o similari e pareti rivestite da piastrelle di ceramica. L'ambiente cucina del piano seminterrato presenta un rivestimento in ceramica in corrispondenza della parete attrezzata della cucina e lo stesso dicasi per la cucina del piano terra.

Il portoncino d'ingresso è in legno del tipo blindato, mentre le porte interne sono in legno tamburato. L'alloggio, disponendo di una tripla esposizione, presenta un'adeguata ventilazione e luce diretta di tutti i locali, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e persiane alla romana. L'impianto termico è del tipo autonomo con corpi scaldanti in ghisa. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Sono presenti altri impianti tecnologici quale quello citofonico, televisivo e di riserva idrica. In riferimento al giardino che circonda il fabbricato lungo i tre lati liberi si precisa che lo stesso si sviluppa su quote diverse raccordate da gradini ed è pavimentato limitatamente a porzioni adiacenti al corpo di fabbrica con piastrelle in klinker, come meglio evidenziato nelle foto allegate di riferimento, è, inoltre presente l'impianto di illuminazione esterna e l'impianto di irrigazione che, secondo quanto riferito dal proprietario, non è funzionante allo stato attuale.

L'immobile presenta rifiniture interne ed esterne di buona qualità, tipiche della tipologia edilizia cui appartiene, ed uno stato manutentivo buono.

Millesimi parti comuni

Nel titolo di provenienza -Atto di Compravendita a rogito notaio Egidio Pastore trascritto a Cosenza il 19.02.1999 al Registro Particolare 2751 Registro Generale 3554 (Allegato 2.F)- è specificato che la porzione immobiliare, oggetto di pignoramento, veniva trasferita alla parte acquirente con i diritti e gli oneri proporzionali di condominio sulle parti comuni del complesso residenziale di cui fa parte, in particolare sul percorso pedonale distinto al N.C.E.U. al foglio 8 P.IIIa 609 sub 13, giusto regolamento di condominio depositato negli atti del notaio Egidio Pastore con verbale del 08.02.1999, registrato a Cosenza il 10.02.1999 al n. 662 serie 1[^], in base al quale alla porzione immobiliare spettano complessivi millesimi 67,27 di comproprietà. Ad oggi, secondo quanto riferito dal proprietario dell'immobile, il complesso è privo di condominio.

Caratteristiche della zona

L'immobile è situato in una zona residenziale periferica al centro urbano del comune di Mendicino. Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali in termini di unità abitative raggruppate in residence o in edifici isolati, circondati da corti di pertinenza. Le attività commerciali di prima necessità (parafarmacia e supermercato) distano circa ml 800 dall'immobile pignorato, altri negozi



al dettaglio sono ubicati nella c/da Pasquali, a circa 1,5 km di distanza, mentre i servizi in genere (uffici comunali, ufficio postale, azienda sanitaria ecc.) sono ubicati nell'aggregato urbano di Mendicino a circa 3 km di distanza. L'ambito urbano in cui è localizzato l'immobile risulta servito dai mezzi di trasporto pubblico urbano che percorrono la via principale "Viale della Concordia", di collegamento con i centri urbani di Mendicino e Cosenza e lungo cui la fermata più prossima all'immobile dista circa 500 ml. Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria sono presenti:

- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli;
- le condutture fognarie ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- gli impianti a rete per l'adduzione ai singoli edifici di acqua, gas, energia elettrica e linee telefoniche;
- la pubblica illuminazione.

Relativamente alle opere di urbanizzazione secondaria: le scuole dell'infanzia, primaria e media sono distribuite tra il centro urbano di Mendicino e la c/da Tivolille, sono presenti chiese e aree verdi.

L'immobile, inoltre, dista circa 6 km dal Palazzo del Municipio di Cosenza, circa 6,5 Km dallo svincolo autostradale di Cosenza dell'autostrada A3, Salerno-Reggio Calabria, circa 9 km dalla Stazione Ferroviaria di Vaglio Lise a Cosenza.

LOTTO n. 3

Ubicazione

Gli immobili, oggetto di perizia, sono costituiti da un'abitazione ubicata nel comune di Rende, alla località Tocci, Via Varsavia n.4 e da un locale ripostiglio ubicato nel comune di Rende, alla località Tocci, Via Varsavia n.10/A. Gli stessi per una facilità di lettura saranno descritti separatamente.

ABITAZIONE

Confini e dati catastali attuali

L'immobile confina con rampa della scala, proprietà condominiale e appartamento interno 10. Dati catastali:

- immobile, sito in Rende (CS), Via Leonardo da Vinci snc, piano 3-4, interno 9, catastalmente identificato al N.C.E.U. Foglio 31, Particella 253 sub 9 cat. A/3 classe 2, consistenza vani 6,5, rendita € 369,27, sup. cat. Totale 120 mq/ totale escluse aree scoperte 117 mq.

L'immobile risulta intestato a: XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX; proprietà per 1/1.

Caratteristiche interne ed esterne, Superfici calpestabili, caratteristiche strutturali

Si tratta di un alloggio del tipo duplex, distribuito cioè su due livelli, della superficie calpestabile complessiva pari a circa mq 102, oltre a circa 5 mq di terrazzo al primo livello e mq 4 di terrazzo al secondo livello. Il primo livello, della superficie calpestabile pari a circa mq 50 ha altezza netta pari a m 2,80, quello superiore, della superficie calpestabile pari a circa mq 52, con controsoffitti a volta, ha altezza massima pari a circa m 3,20. L'abitazione è ubicata all'interno di un fabbricato di alloggi di edilizia convenzionata, appartenente al complesso residenziale denominato "Villaggio Europa" in Rende, la sua realizzazione ha avuto inizio a seguito di regolari Licenze Edilizie n. 16 e 17 del 25.02.1976 rilasciate dal Comune di Rende. L'immobile, oggetto di perizia, è ubicato al terzo e quarto piano del fabbricato che si eleva per cinque piani fuori terra (piano terra più quattro piani).

Dal sopralluogo effettuato, dalle piante di rilievo (Allegato 3.H), redatte dalla sottoscritta, e dagli elaborati progettuali di riferimento che è stato possibile reperire presso il Comune di Rende (Allegato 3.E), si evince quanto di seguito riportato. L'edificio, con struttura intelaiata in cemento armato e solai in latero cemento, esternamente, si presenta intonacato e tinteggiato ad eccezione di



una bassa zona basamentale rivestita in piastrelle in gres o similari fino all'altezza di circa 80 cm (foto n.1, 2). L'accesso avviene da Via Varsavia, attraverso un portone da cui si accede al vano di collegamento verticale condominiale costituito da rampe. Il portoncino d'ingresso, posto su un ballatoio condominiale, consente l'ingresso al primo livello dell'abitazione e, più precisamente, ad un corridoio di distribuzione (foto n.3) da cui si accede, sulla destra, ad una stanza pluriuso (foto n.4), sulla sinistra, al servizio igienico, corredato da wc, lavatoio e lavatrice (foto n. 5) e alla scala di collegamento interno al secondo livello (foto n.6), e in posizione frontale all'ingresso, ad un soggiorno/pranzo (foto n.7,8) da cui si accede alla cucina (foto n.9). La stanza pluriuso ed il bagno hanno finestre che affacciano sul ballatoio condominiale, ampiamente areato e illuminato, tramite finestre a nastro, mentre dal soggiorno e dalla cucina, tramite porte finestre, si accede ad un terrazzo coperto (foto n.10) che affaccia sul lato sud del fabbricato (foto n.2). Attraverso la scala interna in ferro si accede al piano superiore dove, attorno ad un piccolo disimpegno, si distribuiscono (foto n.11) tre camere da letto di cui una matrimoniale (foto n.12,13,14), ed un bagno (corredato da lavabo, wc, bidet, vasca da bagno e doccia) (foto n.15,16). Gli ambienti del piano superiore sono dotati di finestre ad eccezione della camera singola, lato sud, dotata di porta finestra attraverso cui si accede ad un terrazzino (foto n.17). Come accessorio indiretto è presente un locale ripostiglio, posto al piano terra del corpo di fabbrica in aderenza a quello in cui è ubicato l'alloggio, oggetto anch'esso di pignoramento, di cui si darà maggiore specifica più avanti.

La pavimentazione, in piastrelle di gres, si ripete uniforme ovunque tranne che nei servizi (cucina e bagni) dove presenta colori diversi. La cucina ed il bagno del primo livello hanno un rivestimento in piastrelle maiolicate. In particolare, il bagno del primo livello evidenzia rattoppi, tanto nel pavimento quanto nel rivestimento, dovuti, presumibilmente, a lavori di ripristino dell'impianto idrico sanitario (foto n.5). Il bagno del secondo livello, essendo stato oggetto di recenti lavori di ristrutturazione, presenta pavimento e rivestimento in piastrelle di gres di dimensioni superiori a quelle utilizzate nel resto dell'appartamento. Il portoncino d'ingresso è in legno mentre le porte interne sono in legno placcato e verniciato. L'alloggio ha una doppia esposizione con adeguate ventilazione e luce diretta di tutti i locali, in particolare l'ambiente soggiorno è anche caratterizzato da un'ampia superficie realizzata con vetro mattoni che aumenta la luminosità dell'ambiente, gli infissi esterni sono in lamierino d'acciaio verniciato a fuoco ad eccezione di quelli relativi al soggiorno e al bagno del primo livello che sono stati sostituiti con infissi in alluminio anodizzato. A differenza degli infissi esterni del primo livello, dotati di avvolgibili, gli infissi del piano superiore sono corredati da scuretti con sistema pieghevole e scorrevole in apposito binario (foto n.18). L'impianto termico è del tipo autonomo con corpi scaldanti in acciaio verniciato a fuoco. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Sono presenti altri impianti tecnologici quale quello citofonico e televisivo.

L'immobile presenta rifiniture interne di qualità ordinaria, tipiche della tipologia edilizia cui appartiene, ed uno stato manutentivo che può considerarsi normale.

LOCALE RIPOSTIGLIO

Confini e dati catastali attuali

L'immobile confina con corridoio condominiale, ripostiglio sub 81 e ripostiglio sub 83. Dati catastali:

- immobile sito in Rende (CS), Via Varsavia snc, piano T, catastalmente identificato al N.C.E.U. Foglio 31, Particella 253 sub 82 cat. C/2 classe 1, consistenza 6 mq, sup. cat. Totale 7 mq, rendita € 15,80.

L'immobile risulta intestato a: XXXXXXXXXXXX, nata a XXXX il XXX C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXX; proprietà per 1/1.

Caratteristiche interne ed esterne, Superfici calpestabili, caratteristiche strutturali



L'immobile oggetto di pignoramento è localizzato al piano terra del corpo di fabbrica adiacente a quello in cui è ubicata l'abitazione sopra descritta e che si eleva per quattro piani fuori terra (piano terra più tre piani). Nel progetto originario, come da Licenze Edilizie n. 16 e 17 del 25.02.1976, tale piano terra risultava essere un porticato, successivamente chiuso a seguito di regolare Licenza edilizia n. 181/93 rilasciata dal Comune di Rende ed avente ad oggetto "chiusura porticati". Nell'anno 2001, a seguito di regolare Licenza edilizia n. 189 rilasciata dal Comune di Rende furono eseguiti i lavori inerenti le opere interne nel locale ex porticato per la realizzazione dei vani ripostiglio di cui, l'unità immobiliare oggetto di perizia, è parte. Dal sopralluogo effettuato, dalla planimetria catastale (Allegato 3.D), e dagli atti progettuali di riferimento, che è stato possibile reperire presso il Comune di Rende (Allegato 3.E), si evince quanto di seguito riportato. L'edificio, con struttura intelaiata in cemento armato e solai in latero cemento, esternamente, si presenta intonacato e tinteggiato ad eccezione del piano terra che evidenzia un rivestimento in mattoncini (foto n.19). L'accesso avviene da Via Varsavia, attraverso una porta in ferro da cui si accede ad un corridoio comune su cui affacciano le porte d'ingresso ai singoli locali ripostiglio, anch'esse in ferro (foto n.20).

L'immobile, oggetto di pignoramento, nello specifico consta, come si evince dalla planimetria catastale, di un unico ambiente di forma rettangolare di altezza netta pari a circa ml 2,50, della lunghezza di ml 4,60 e larghezza ml 1,40, con una superficie calpestabile pari a circa mq 6. Sui lati corti, nord e sud, sono posizionati rispettivamente il portoncino d'ingresso di luce netta pari a ml 0,85, ed una piccola finestra delle dimensioni di circa ml 0,30 di larghezza e ml 0,65 di altezza, che presenta un'intelaiatura in ferro (foto n. 21). L'immobile, sulla base di ciò che è stato possibile verificare nel corso del sopralluogo, presenta rifiniture interne di ordinaria qualità ed uno stato manutentivo nel complesso normale. In particolare le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in piastrelle di monocottura o similari, di colore chiaro ed è presente l'illuminazione artificiale.

Millesimi parti comuni

Nel regolamento di condominio (Allegato 3.F), fornito dall'Amministratore del Condominio "Garofano", Via Varsavia 10 – 87036 Rende (CS) [REDACTED], sono riportate le tabelle dei millesimi delle parti comuni, in cui viene indicato che all'unità immobiliare, di cui trattasi, compete una quota di comproprietà pari a 13,605 millesimi di valore di proprietà generale. Nel calcolo dei valori millesimali il tecnico redattore ha già tenuto conto del locale ripostiglio, considerandolo annesso all'appartamento di proprietà dell'esecutata, per come si evince dalla pag. 3 del calcolo delle superfici.

Nel titolo di provenienza, analizzato dalla sottoscritta CTU presso gli Uffici provinciali dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono specificate, come di seguito riportate, le parti comuni del fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di perizia:

- corte comune individuata come bene comune non censibile al foglio 31 part. 253 sub 58 e 59, corte comune a tutti i sub della part. 253;
- locale riunione e locale deposito attrezzi, al piano terra, individuati catastalmente al foglio 31 part. 253 sub 75 e 87;
- corridoi comuni individuati nell'elaborato planimetrico di corredo alla dichiarazione di accatastamento come beni non censibili al foglio 31, part. 253 sub 119, corridoio comune ai sub dal 61 a 86;
- rampa di accesso alla scala prima individuate nell'elaborato planimetrico di corredo a dichiarazione di accatastamento come beni comuni non censibili al foglio 31 part. 253 sub nello specifico 123 rampa n.1.

Caratteristiche della zona



Come sopra descritto gli immobili afferenti al "lotto n. 2" fanno parte del complesso residenziale denominato Villaggio Europa, confinante con il Parco Fluviale di Quattromiglia. Tutta quest'area del comune di Rende, ha registrato, recentemente, un notevole sviluppo economico ed urbanistico dovuto soprattutto alla presenza dell'Università della Calabria, sviluppandosi prevalentemente lungo i due assi stradali della Via Alessandro Volta (ex SS19) e Via L. da Vinci (ex SS19 BIS) secondo un impianto urbano regolare ed omogeneo. Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali e miste, con presenza di attività commerciali (farmacie, pizzerie, supermercato, centro commerciale, negozi al dettaglio ecc.) e di servizi in genere (ufficio postale, hotel) e aree utilizzate per attrezzature pubbliche.

L'ambito urbano in cui è localizzato l'immobile risulta adeguatamente servito dai mezzi di trasporto pubblico. Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria sono presenti:

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli;
- le condutture fognarie ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- gli impianti a rete per l'adduzione ai singoli edifici di acqua, gas, energia elettrica e linee telefoniche;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi a verde pubblico attrezzato.

Relativamente alle opere di urbanizzazione secondaria sono presenti nelle vicinanze: il municipio, il mercato rionale, chiese, scuole di ogni ordine e grado, impianti sportivi e aree verdi di quartiere, attrezzature sanitarie.

I due corpi di fabbrica adiacenti, in cui sono ubicati gli immobili oggetto di perizia, distano circa 900 m dal palazzo del Municipio di Rende, circa 1.4 km dalla Stazione Ferroviaria di Castiglione Cosentino, circa 2 km dall'Università della Calabria e distano, altresì, circa 1 Km dallo svincolo autostradale di Cosenza Nord dell'autostrada A3, Salerno-Reggio Calabria.

Quesito n.5

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

LOTTO n. 1

I dati contenuti nel pignoramento di seguito riportati:

- ✓ *Diritti pari all'intero della piena proprietà della XXXXXXXXXXXXX sul locale commerciale adibito a bar-ristorante ubicato nel comune di Cosenza al Viale Trieste n. 6, della superficie di circa mq 307, posto al piano seminterrato con soprastante piccola terrazza in parte coperta e in parte scoperta. Confinante con Viale Trieste, Via XXIV Maggio e viottolo di accesso. Distinto nel N.C.E.U. del comune di Cosenza al Foglio 17, part.lla 210, sub 46, categoria C/I, zona censuaria 2, classe 5, metri quadrati 320, r.c. € 5.784,32 e al Foglio 17, particelle 210, sub 59 graffate;*

sono conformi alla descrizione attuale del bene per quanto riguarda indirizzo, numero civico, piano, e dati catastali. In merito ai confini si evidenzia, allo stato attuale, un cambio di toponomastica: la precedente Via XXIV Maggio corrisponde oggi a Piazza Giacomo Mancini.



LOTTO n. 2

I dati contenuti nel pignoramento di seguito riportati:

- ✓ *Diritti pari all'intero della piena proprietà dei fideiussori e terzi datori di ipoteca XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, per un mezzo (1/2) ciascuno, sul villino facente parte del complesso residenziale Pandosia, ubicato nel comune di Mendicino (CS) alla Via degli Enotri n.19, composto da cantina, garage, lavanderia, ripostiglio e disimpegno al piano seminterrato, cinque vani e bagno al piano terra, tre vani, due bagni e disimpegno al piano primo, collegati tra loro mediante scala interna, e circostante corte di circa mq 180, il tutto confinante con strada comunale, percorso pedonale da due lati e unità abitativa part.lla 608 sub 1 e corte part.lla 609 sub 11. Distinto nel N.C.E.U. del comune di Mendicino al Foglio 8, particelle 608, sub 2, categoria A/2, classe 1, vani 9,5, r.c. € 735,95 e al Foglio 8, particelle 609, sub 12 graffate;*

sono conformi alla descrizione attuale del bene.

LOTTO n. 3

Abitazione

I dati contenuti nel pignoramento di seguito riportati:

- ✓ *Diritti pari all'intero della piena proprietà del fideiussore e terza datrice di ipoteca XXXXXXXXXXXXX, sull'appartamento ubicato in Rende (CS) alla località Tocci, catastalmente Strada Statale 19 bis, Via Varsavia n.4, posto ai piani terzo e quarto, contraddistinto con l'interno 9, composto da ingresso disimpegno, cucina, salone, un vano e bagno al piano terzo, e tre vani, bagno, ripostiglio e disimpegno al piano quarto, comunicanti tra loro mediante scala interna, confinante con strada condominiale, proprietà condominiale e appartamento interno 10. Distinto nel N.C.E.U. del comune di Rende al Foglio 31, particelle 253, sub 9, categoria A/3, zona censuaria 2, classe 2, vani 6,5, r.c. € 369,27;*

identificano l'immobile sottoposto ad esecuzione, indicandone correttamente gli identificativi catastali, ad eccezione dell'indirizzo che nella visura catastale corrisponde a Via Leonardo da Vinci snc, a seguito di Variazione toponomastica del 11.10.2016, precedentemente alla quale corrispondeva a Strada Statale 19 BIS snc., come riportato nel pignoramento. Tale circostanza, comunque, non ha inficiato la corretta identificazione dell'immobile oggetto di pignoramento.

Locale ripostiglio.

I dati contenuti nel pignoramento:

- ✓ *locale ripostiglio ubicato in Rende (CS) alla località Tocci, catastalmente Strada Statale 19 bis, Via Varsavia n.4, posto al piano terra della superficie di circa mq 6, confinante con ripostiglio sub 81, corridoio condominiale e ripostiglio sub 83. Distinto nel N.C.E.U. del comune di Rende al Foglio 31, particelle 253, sub 82, categoria C/2, zona censuaria 2, classe 1, metri quadrati 6, r.c. € 15,80.*

identificano l'immobile sottoposto ad esecuzione, indicandone correttamente gli identificativi catastali, a meno del numero civico che non risulta nella visura storica catastale. Tale circostanza non ha inficiato la corretta identificazione dell'immobile oggetto di pignoramento

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;



LOTTO n. 1

Rispetto alla documentazione catastale (Allegati 1.D) acquisita dalla sottoscritta CTU presso la sezione catastale dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, si evidenziano le seguenti difformità:

- l'ultima planimetria catastale in atti, presentata in data 01.04.2004, risulta non conforme allo stato attuale dei luoghi in quanto non aggiornata all'attuale distribuzione interna degli ambienti, per come descritta nel quesito n. 4;

La quantificazione sommaria per l'aggiornamento catastale si ritiene possa ammontare complessivamente a circa € 500,00

LOTTO n. 2

Rispetto alla documentazione catastale (Allegati 2.D) acquisita dalla sottoscritta CTU presso la sezione catastale dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, si evidenziano le seguenti difformità:

- l'ultima planimetria catastale in atti, presentata in data 25.08.1998, risulta non conforme allo stato attuale dei luoghi in quanto non aggiornata all'attuale distribuzione interna degli ambienti, tanto in riferimento alla pianta del piano terra quanto alla pianta indicata catastalmente come piano primo sottostrada. Nello specifico, rispetto a quanto descritto nel quesito n. 4 e riportato nella planimetria di rilievo:

- al piano terra è stato eliminato il tramezzo divisorio tra i due ambienti che oggi definiscono il salone ed è stata eliminata una delle due porte di accesso allo stesso;
- al piano seminterrato è stato eliminato il locale garage al fine di realizzare un appartamento, pertanto, è stato costruito un tramezzo divisorio nell'originario ambiente cantina realizzando due vani, uno dei quali, attraverso l'eliminazione del relativo tramezzo divisorio, è stato annesso all'adiacente vano, originariamente destinato a garage. Sul lato opposto dello stesso è stato realizzato un tramezzo al fine di ricavare un ulteriore vano. Si è, altresì, proceduto a sostituire la porta del garage, per l'ingresso dell'automobile, con una porta-finestra di larghezza ml 1,30 e h m 2,20, ed è stata aperta un'ulteriore finestra, non prevista in progetto, al fine di illuminare l'ambiente ricavato dalla suddivisione del garage.

- in riferimento alla visura storica per immobile, come già illustrato, l'indirizzo riportato è Contrada Ferrera n. SN che non corrisponde a quello attuale, Via degli Enotri n. 19.

La quantificazione sommaria per l'aggiornamento catastale si ritiene possa ammontare complessivamente a circa € 500,00

LOTTO n. 3

Abitazione

Rispetto alla documentazione catastale (Allegati 3.D) acquisita dalla sottoscritta CTU presso la sezione catastale dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, si evidenziano leggere difformità:

- in riferimento all'ultima planimetria catastale in atti, presentata in data 22.05.1979, il bagno, del piano superiore dell'alloggio duplex, è preceduto da un antibagno che consente l'accesso ad un piccolo vano in muratura predisposto per l'alloggiamento del piatto doccia. Allo stato attuale non esiste più il tramezzo divisorio tra il bagno e l'antibagno, quest'ultimo, nel corso dei lavori di ristrutturazione sopra accennati, è stato annesso all'ambiente bagno che risulta, pertanto, ampliato e presenta una doccia che, pur nella posizione originaria, ora dispone di un box doccia con profili in PVC e pannelli in acrilico o similari;



- in riferimento alla visura storica per immobile, come già illustrato, l'indirizzo riportato è Via Leonardo da Vinci che non corrisponde a quello attuale, Via Varsavia n. 4.

La quantificazione sommaria per l'aggiornamento catastale si ritiene possa ammontare complessivamente a circa € 300,00

Locale ripostiglio.

L'attuale stato dei luoghi dell'immobile è sostanzialmente conforme alla relativa documentazione catastale (Allegati 3.D) acquisita dalla sottoscritta CTU presso la sezione catastale dell'Agenzia del Territorio di Cosenza.

Quesito n. 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

LOTTO n. 1

Dai controlli effettuati presso gli uffici di competenza del comune di Cosenza l'immobile, oggetto di pignoramento, ricade nella zona contraddistinta dal Piano Regolatore Generale vigente come Zona B1- Aree edificate semi-intensive.

LOTTO n. 2

Dai controlli effettuati presso gli uffici di competenza del comune di Mendicino l'immobile, oggetto di pignoramento, ricade nella zona contraddistinta dal Piano Regolatore Generale vigente come Zona C10 di espansione, ove esiste Piano di Lottizzazione approvato dagli organi competenti.

LOTTO n. 3

Dai controlli effettuati presso gli uffici di competenza del comune di Rende gli immobili, oggetto di pignoramento, ricadono in una zona contraddistinta dal Piano Regolatore Generale vigente come Zona di completamento B5. Più specificatamente ricadono nel 1) Piano di Zona località Quartiere Europa. Le aree interessate al completamento B5 sono quelle definite dai Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) e comprendono sia aree di tipo residenziale che aree per attrezzature collettive.

Quesito n. 8

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli art. 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'art. 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente



della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

LOTTO n. 1

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è stato edificato nei primi decenni del XX secolo, pertanto, presso gli uffici del comune di Cosenza è stato possibile rinvenire una documentazione frammentaria. Dalla relazione a firma dell'ingegnere [REDACTED], datata 9 aprile 1931 e depositata agli atti comunali (Allegati 1.E), si evince che la costruzione dell'edificio ha avuto inizio nell'aprile del 1918 da parte del sig. [REDACTED] in base al progetto firmato dall'arch. Armentano, che prevedeva la realizzazione di un importante fabbricato con un fronte di circa 90 ml sulla Via XXIV Maggio angolo Viale Trieste. All'epoca, poiché l'edificio doveva sorgere su zona non compresa nei limiti del piano regolatore in atto (1912) della città, vigeva solo la denuncia per l'esecuzione dei lavori. Il sig. [REDACTED] portava a compimento i pianterreni dell'edificio nell'anno stesso in cui li aveva iniziati. Sospesi i lavori, successivamente nel 1931, dovendo questa volta esibire il progetto su richiesta del comune, dava incarico all'ing. Fajella di redigere il progetto di completamento dell'opera di cui era stato realizzato già il pianterreno e metà del primo piano.

Successivamente, in riferimento al corpo di fabbrica adiacente all'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato, e del quale fanno parte le due ultime campate dello stesso:

- in data 27.04.1956 veniva rilasciato al sig. [REDACTED] il Permesso n. 28 per l'esecuzione di un edificio in Via XXIV Maggio, a quattro piani,. Il progetto, redatto dall'ing. Giuseppe Cavalcanti, riguardava la costruzione di un edificio di civile abitazione, sopraelevazione dei magazzini di proprietà dei signori [REDACTED] in Via XXIV Maggio, previa demolizione delle murature del piano primo esistente, per come si evince dalla relazione tecnica allegata (Allegati 1.E);
- in data 22.05.1957 veniva approvato dalla Commissione Edilizia il progetto presentato dal sig. [REDACTED] per le variazioni apportate in fase esecutiva al predetto fabbricato;
- in data 23.05.1957 veniva rilasciato al sig. [REDACTED] il relativo certificato di abitabilità (Allegati 1.E)

Successivamente, **in riferimento specificatamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento:**

in data 22.06.2005–prot. Gen. N. 32288 il sig. XXXXXXXXXXXX, in qualità di amministratore della Soc. XXXXXXXXXXXX ha depositato Dichiarazione di Inizio Attività- D.I.A. n. 336/05, corredata di progetto a firma dell'ing. [REDACTED], relativa ai lavori di manutenzione straordinaria del locale ubicato in Viale Trieste n. 6 per il suo recupero ai fini commerciali, da destinare a bar – sala ascolto musica – cucina – privè, per la somministrazione al pubblico di bevande e alimenti (Allegati 1.E);

- In data 19.12.2005 il sig. XXXXXXXXXXXX denunciava di dare inizio all'esecuzione di ulteriori interventi, così come illustrato nella Relazione Tecnica Asseverata a firma dell'ing. Anna Paola Morrone (Allegati 1.E), resisi necessari durante lo svolgimento dei lavori di cui alla predetta D.I.A.;
- In data 08.02.2006 veniva rilasciata agibilità per il locale destinato a magazzino commerciale per attività di bar-sala ascolto musica – cucina – privè, per la somministrazione al pubblico di bevande e alimenti (Allegati 1.E).

In merito alla conformità dell'immobile oggetto di causa alle autorizzazioni o concessioni amministrative, dall'analisi degli elaborati progettuali comunali agli atti, soprattutto in riferimento alle suddette D.I.A., che si configurano come ultime modifiche regolarmente autorizzate per il locale pignorato, e dal loro confronto con la planimetria di rilievo sono state riscontrate difformità



circa la diversa distribuzione interna degli ambienti. Nello specifico: nella seconda sala è stato ricavato l'ambiente per la preparazione e cottura delle pizze e il disimpegno di accesso alla cucina e al locale adiacente alla scala d'ingresso, attualmente utilizzato per la preparazione piatti. A quest'ultimo, originariamente destinato a privé, si accedeva dal locale bar. Tale modifica d'ingresso ha comportato la realizzazione, non autorizzata, di un varco nella muratura portante. Nella quarta sala la rampa di progetto è stata sostituita con gradini ed è stato ricavato l'ambiente ludico per l'intrattenimento dei bambini. Nell'ultima sala il ripostiglio di progetto è stato trasformato in wc per bambini ed è stato ricavato l'ambiente oggi utilizzato come deposito con il piccolo guardaroba annesso. Tali variazioni sono dettagliatamente illustrate nella planimetria di rilievo redatta dalla sottoscritta e non risultano, presso gli uffici comunali, da alcuna richiesta o autorizzazione. Si tratta comunque di un intervento sanabile ai sensi del DPR 380/2001, la procedura da attivare consiste nella presentazione di una SCIA in Sanatoria, con attestazione di deposito al genio civile per l'avvenuta apertura del varco nella muratura portante, e conseguente presentazione di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità). A seguito di colloquio con i tecnici comunali competenti è emerso che i costi relativi alla sanatoria possono essere presunti come di seguito:

Spese tecniche relative a redazione SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna e deposito al genio civile; redazione SCA	€ 3.000,00
Oneri comunali comprensivi di sanzione amministrativa	€ 800,00
Sommano	€ 3.800,00

LOTTO n. 2

Dalla documentazione rinvenuta e acquisita presso il Comune di Mendicino si evince che:

1. L'immobile, oggetto di pignoramento, è parte di un complesso residenziale denominato "Pandosa" in località Ferrera realizzato nell'ambito di un piano di lottizzazione in Ditta ██████████ approvato dal CO.RE.CO. in data 14.09.1992, convenzione per notaio Micciulli n. 65794 di Rep. del 27.01.93.
2. Il complesso residenziale Pandosa, è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 8/96 (Allegato 2.E) rilasciata in data 29.02.1996 dal Sindaco del Comune di Mendicino al signor ██████████ in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Soc. "█████████ S.R.L.". Il progetto prevedeva la costruzione complessivamente di cinque villette bifamiliari e quattro case a schiera.
3. In data 28.01.1998 il Sindaco del Comune di Mendicino rilasciava Concessione Edilizia in Variante n.2/98 (Allegato 2.E) sempre al sig. ██████████ in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Soc. "█████████ S.R.L." riguardante i lavori da realizzare in variante al progetto originario di cui al punto 2. Il progetto è corredato da certificato di collaudo (Allegato 2.E).
4. In data 28.06.2000 con prot. N. 5442 veniva depositata, presso il comune di Mendicino, Relazione Tecnica di Asseverazione corredata di Dichiarazione di Inizio Attività relative a opere di:
 - a. Diserbamento pergolato esistente;
 - b. Posa in opera di manto testaceo in coppi.

Tale intervento non contemplava però l'immobile oggetto di pignoramento. Infatti nella dichiarazione di inizio attività a firma del sig. ██████████ tra i fabbricati interessati dall'intervento è escluso il n. 14, di cui alla planimetria generale allegata alla pratica, afferente all'immobile di cui trattasi. Si precisa che, dal sopralluogo effettuato, tale



intervento è stato realizzato anche sull'immobile pignorato che, presumibilmente in una data successiva alla DIA, si è uniformato tipologicamente alle altre villette bifamiliari.

5. In data 08.08.2000 con prot. N. 6630 (Allegato 2.E) il comune di Mendicino rilasciava, su richiesta del sig. ██████████, Autorizzazione di abitabilità parziale al complesso residenziale Pandosia, escludendo alcune unità immobiliari, tra cui anche l'immobile oggetto di pignoramento, distinto nel N.C.E.U. del comune di Mendicino al Foglio 8, particelle 608, sub 2 che, pertanto, ad oggi risulta ancora privo di abitabilità.

In merito alla conformità, dall'analisi degli elaborati progettuali relativi alle concessioni sopra elencate, soprattutto in riferimento a quelli della Variante in corso d'opera (Allegato 2.E), che si configura come ultima modifica regolarmente autorizzata per l'immobile pignorato, e dal loro confronto con le planimetrie di rilievo, redatte dalla sottoscritta, sono state riscontrate difformità circa la diversa distribuzione interna relativa al piano terra e al piano interrato, dove, nello specifico, è stato eliminato il locale garage, sostituendo la relativa apertura per l'ingresso dell'automobile, con una porta-finestra di larghezza m 1,30 e h m 2,20, ed è stata aperta un'ulteriore finestra, non prevista in progetto, al fine di illuminare l'ambiente ricavato dalla suddivisione del garage. Nello specifico le difformità sono già state dettagliatamente descritte nella risposta al quesito n. 6.

Da un confronto con i tecnici dell'Ufficio Tecnico comunale è emerso che:

- relativamente al locale garage è necessario ripristinare lo spazio destinato a parcheggio così come previsto in progetto pari a mq 54 (22 mq di garage e 32 mq all'esterno) (Allegato 2.E) nel rispetto della normativa vigente in materia. Il costo presunto delle opere di ripristino è pari a circa € 2.500,00.
- Relativamente alla diversa distribuzione interna la stessa può essere sanata, ai sensi del DPR 380/2001, attraverso la redazione di una SCIA in sanatoria provvedendo:
 - al versamento di € 1.000,00 a titolo di sanzione amministrativa per le difformità relative a diversa distribuzione interna e/o variazione di prospetti.

Spese tecniche relative a redazione SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna e/o variazione di prospetti; redazione SCA	€ 1.500,00
Oneri comunali comprensivi di sanzione amministrativa	€ 1.000,00
Costo opere di ripristino	€ 2.500,00
Sommano	€ 5.000,00

LOTTO n. 3

La costruzione dei corpi di fabbrica di cui sono parte gli immobili pignorati è stata realizzata con Licenze Edilizie n. 16 e 17 del 25.02.1976 rilasciate dal sindaco del comune di Rende alla Soc. ██████████ (Allegato 3.E) per la costruzione di alloggi del tipo economico popolare;

- La costruzione è stata completata con le successive concessioni edilizie in variante: n. 164/85 relativa ai lavori di trasformazione copertura del fabbricato; n. 62/89 relativa ai lavori di copertura e chiusura rampe; n. 181 del 04.10.1993 relativa ai lavori di chiusura dei porticati (Allegato 3.E) e rilasciata dal sindaco del comune di Rende, tra altri, anche al presidente della cooperativa ██████████, costruttrice dei corpi di fabbrica in cui sono ubicati gli immobili oggetto di perizia; n. 189/01 relativa ai lavori di opere interne ai porticati.



- Tali autorizzazioni sono riportate tutte nel certificato di abitabilità del 04.10.2002 prot. 488 rilasciato dal Comune di Rende che attesta la conformità dell'opera ai progetti richiamati ai punti precedenti (Allegato 3.E).

Presso l'ufficio tecnico comunale di Rende è stato possibile rinvenire solo 3 delle Licenze Edilizie sopra elencate e non è stato possibile rinvenire tutti gli elaborati progettuali afferenti alle stesse. Pertanto ai fini della verifica della conformità si è ritenuto corretto far riferimento alla planimetria catastale originaria, risalente al 22.05.1979, risultante come ultima planimetria in atti e a cui fa riferimento il certificato di abitabilità rilasciato in data successiva. Dal raffronto effettuato tra lo stato dei luoghi attuale e la planimetria catastale agli atti è emersa una leggera difformità al piano superiore dell'alloggio duplex relativamente all'eliminazione del tramezzo divisorio tra il bagno e l'originario antibagno che consentiva l'accesso ad un piccolo vano in muratura predisposto per l'alloggiamento del piatto doccia. Allo stato attuale, a seguito di lavori di ristrutturazione, l'antibagno è stato annesso all'ambiente bagno che risulta, pertanto, ampliato e presenta una doccia che, pur nella posizione originaria, ora dispone di un box doccia con profili in PVC e pannelli in acrilico o similari, come si evince dall'elaborato fotografico. Tale variazione non risulta, presso gli uffici comunali, da alcuna richiesta o autorizzazione.

Si tratta comunque di un intervento sanabile ai sensi del DPR 380/2001, la procedura da attivare consiste nella presentazione di una CILA in Sanatoria provvedendo:

- al versamento di € 1.000,00 a titolo di sanzione amministrativa relativa a diversa distribuzione interna;

Pertanto i costi relativi alla sanatoria possono essere presunti come di seguito:

Spese tecniche relative a redazione CILA in sanatoria	€	1.000,00
sanzione amministrativa	€	1.000,00
Sommano	€	2.000,00

Quesito n. 9

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

Dall'analisi dello stato di fatto degli immobili pignorati, in considerazione della loro stessa consistenza, si ritiene possibile venderli in più lotti e più precisamente:

- ✓ **LOTTO N. 1** corrispondente al locale commerciale adibito a bar-ristorante ubicato nel comune di Cosenza al Viale Trieste n. 6;
- ✓ **LOTTO N. 2** corrispondente all'immobile facente parte del complesso residenziale Pandosia, ubicato nel comune di Mendicino (CS) alla Via degli Enotri n.19;
- ✓ **LOTTO N. 3** corrispondente all'appartamento ubicato in Rende (CS) alla località Tocci alla Via Varsavia n.4, posto ai piani terzo e quarto e al locale ripostiglio ubicato in Rende (CS) alla località Tocci alla Via Varsavia n.10/A, posto al piano terra. Considerato che trattasi di un'unità abitativa e di un deposito a servizio indiretto della stessa si ritiene opportuno prevederne la vendita in un unico lotto.

Quesito n. 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



L'immobile risulta occupato dai soggetti fideiussori e terzi datori di ipoteca: XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXXX, proprietari per un mezzo ciascuno (1/2).

Il possesso del bene è legittimato dall'atto di compravendita (Allegato 2.F) redatto dal notaio Gioacchino Pastore in data 18.02.1999 rep. N. 7239/161047, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Cosenza – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19.02.1999 al NRP 2751 e NRG 3554. Ai signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX perveniva l'intera piena proprietà dell'immobile, di cui trattasi, in parti uguali ed in comune tra loro dalla E [REDACTED]

La data di redazione dell'atto di compravendita (18.02.1999) risulta antecedente al 16.10.2017, data di trascrizione del Verbale di pignoramento.

In riferimento agli immobili pignorati, così come attestato da dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Cosenza (Allegato 1G), rilasciato in data 28.06.2018 su richiesta della sottoscritta, a nome dei signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX non risultano registrati contratti di locazione o comodato.

LOTTO n. 3

Gli immobili risultano occupati dal soggetto fideiussore e terza datrice di ipoteca: XXXX XXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/1.

Il possesso del bene è legittimato dall'atto di Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia redatto dal notaio Italo Trotta Repertorio 3459 in data 12.10.2002, e trascritto presso la Conservatoria di Cosenza in data 29.10.2002 RP 19135 e RG 24466. In merito all'Atto di Assegnazione si evidenzia che a seguito di richiesta della sottoscritta il notaio Italo Trotta richiedeva a mezzo Pec € 180,00 per rilasciarne copia. In accordo con il giudice dott.ssa Giusi Ianni si stabiliva che la sottoscritta CTU avrebbe preso visione dell'Atto presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare. Dall'analisi dell'Atto di Assegnazione si riportano alcune informazioni utili ai fini di causa.

- in premessa sono richiamate: la **convenzione** stipulata in forma pubblica amministrativa in data 05.09.1976 rep. 1498 registrata a Cosenza giorno 07.09.1978 al numero 5405 vol. 294 (alla quale è seguita convenzione integrativa stipulata in data 14.09.1976 rep. N. 1505 registrata in pari data al n. 5515 vol. 294) con cui il Comune di Rende concedeva per la costruzione di alloggi residenziali popolari (ai sensi dell'art. 35 legge 22.10.1971 n. 865) alla soc. [REDACTED] che accettava, il diritto di superficie (99 anni rinnovabili per altro periodo di uguale durata) su di un lotto di terreno di 6410 mq in località Tocci di Rende; l'**Atto** a rogito del notaio Italo Trotta del 20.12.2001 rep. 2270 registrato a Cosenza il 27.12.2001 al n. 6379 serie IV (nota di trascrizione Allegato 3.C), con cui il Comune di Rende, intendendo modificare l'originaria convenzione e al fine dell'attribuzione in diritto di proprietà del lotto di terreno, ha venduto alla Soc. [REDACTED] la nuda proprietà del lotto di terreno su cui insiste il fabbricato sociale e l'area di corte di pertinenza dello stesso nonché le aree di corte esclusiva di alcune unità immobiliari.
- All'art. 2 è riportata l'assegnazione al socio XXXXXXXXXXXX, contrassegnata con il numero 9, "*...che accetta ed acquista: appartamento disposto sui piani terzo e quarto della prima scala, distinto con il numero 9 composto da 6 vani e mezzo catastali, confinanti con rampa della scala, proprietà condominiale e appartamento interno 10, salvo altri; locale ripostiglio al piano terra, superficie catastale 7 mq, confinante con ripostiglio sub 81, corridoio condominiale e sub 83, salvo altri*". Seguono dati catastali corrispondenti a quelli riportati nelle relative visure storiche per immobile, acquisite dalla sottoscritta ed allegate alla presente CTU.

La data di redazione dell'atto di Assegnazione risulta antecedente al 16.10.2017, data di trascrizione del Verbale di pignoramento.



In riferimento agli immobili pignorati, così come attestato da dichiarazione dell'agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Cosenza (Allegato 1G), rilasciato in data 28.06.2018 su richiesta della sottoscritta, a nome della signora XXXXXXXXXXX non risultano registrati contratti di locazione o comodato.

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;

LOTTO n. 1

Non ricorre tale circostanza

LOTTO n. 2

A seguito di sopralluogo è stato possibile appurare che l'immobile è abitato dai signori: XXXXXX XXXXX e XXXXXXXXXXX.

LOTTO n. 3

A seguito di sopralluogo è stato possibile appurare che l'unità abitativa è abitata dalla signora XXXXXXXXXXX, che fruisce anche del locale ripostiglio a servizio indiretto.

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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

LOTTO n. 1

Come si evince dall'attestazione (Allegato 1.I) rilasciata dall'Amministrazione Comunale di Cosenza non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità sui beni pignorati.

Da quanto appreso dagli amministratori condominiali, non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale ad eccezione delle spese condominiali, relative agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, dettagliate nel quesito successivo.

Inoltre, dagli elementi in possesso della sottoscritta CTU, non è stata ravvisata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici.

LOTTO n. 2

Come si evince dall'attestazione (Allegato 2.I) rilasciata dall'Amministrazione Comunale di Mendicino non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità sui beni pignorati.

Come dichiarato in sede di sopralluogo dal debitore esecutato non risulta presente, allo stato attuale, condominio nel residence.

Inoltre, dagli elementi in possesso della sottoscritta CTU, non è stata ravvisata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici.

LOTTO n. 3



Come si evince dall'attestazione (Allegato 3.I) rilasciata dall'Amministrazione Comunale di Rende non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità sui beni pignorati.

In riferimento all'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, da quanto attestato dal dott. Le Pera, amministratore del condominio "██████████" di Via Varsavia 10 in Rende, di cui è parte l'immobile oggetto di perizia, si rileva che nel condominio esiste una lite giudiziaria non ancora ultimata nei confronti della ditta "██████████" avverso D.I. 207/2015 dell'importo di € 74.200,39 oltre spese e interessi. La relativa pro quota resterà a carico dell'immobile in caso di soccombenza.

Inoltre, per come esplicitato al quesito n. 11, non sussistono diritti demaniali, né dagli elementi in possesso della sottoscritta CTU, è stata ravvisata l'esistenza di censi, livelli o usi civici.

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.

LOTTO n. 1

Come già sopra precisato il locale commerciale pignorato afferisce a due distinti condomini, le prime tre campate dell'immobile fanno parte del condominio denominato "Viale Trieste 8" che individua l'edificio d'angolo Viale Trieste – Piazza G. Mancini, le ultime due campate fanno parte del condominio denominato "Viale Trieste 8/A" che individua il fabbricato adiacente prospettante su Piazza G. Mancini.

Da colloquio intercorso con il dott. ██████████, in qualità di Amministratore pro tempore del condominio "Viale Trieste 8" di Viale Trieste n.8 in Cosenza – C.F. ██████████, vista la documentazione condominiale, è emerso quanto segue:

- l'importo annuo delle spese di gestione/manutenzione attribuito all'unità immobiliare di cui trattasi è pari a € 388,41;
- la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non è in regola con il pagamento delle spese condominiali. A tutto il 31.12.2017 ha accumulato nei confronti di detto condominio un debito pari a € 3.875,02 di cui 388,90 relative a residuo lavori straordinari 2017. Le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sono pari a: € 325,00 per l'anno 2018 dal 01.01.2018 alla data della perizia; € 392,46 di spese di gestione ordinaria 2017 e € 388,41 di lavori straordinari di somma urgenza 2017;
- è in corso un pignoramento incardinato dal condominio di viale trieste n.8 contro la soc. XXXXXXXXXXXX nonchè XXXXX quale terzo pignorato iscritto al n. 453/2017 RGE del tribunale di Cosenza sezioni esecuzioni immobiliari per il pagamento della somma di € 3.152,60.
- non sono state deliberate, ad oggi, spese straordinarie.

Da colloquio intercorso con la dott.ssa ██████████, in qualità di Amministratore pro tempore del condominio "Viale Trieste 8/A" in Cosenza – C.F. ██████████ vista la documentazione condominiale, è emerso che:

- l'importo annuo delle spese di gestione/manutenzione attribuito all'unità immobiliare di cui trattasi è pari a € 132,00;
- A tutto il 30.10.2018 la soc. XXXXXXXX ha accumulato nei confronti di detto condominio un debito pari a € 1.976,00 tra quote ordinarie e quote per lavori di ristrutturazione copertura fabbricato relative all'anno 2014.



- Le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sono pari a € 132,00 più 111,00 anno 2018 a far data dal 01.01.2018;
- il condominio ha emesso decreto ingiuntivo n. 226/2015 con il quale si ingiungeva alla soc. XXXXXXXXX il pagamento immediato della somma di € 1.448,03. Vista la difficoltà a reperire i rappresentanti legali della suddetta società, in data 17.09.2015 il condominio ha proceduto alla notifica del pignoramento presso terzi, individuato come terzo pignorato la XXXXXXXXX, titolare di contratto di locazione, veniva notificato, alla stessa, in data 07.11.2016 l'atto di precetto ma il debitore rimane insolvente.
 - non sono state deliberate, ad oggi, spese straordinarie a carico del locale pignorato.

LOTTO n. 2

Come dichiarato in sede di sopralluogo dal debitore esecutato (Allegato 2.H) non sussiste condominio nel residence.

LOTTO n. 3

A seguito di colloquio e su richiesta della sottoscritta CTU il dott. [REDACTED], in qualità di Amministratore pro tempore del condominio "Garofano" di Via Varsavia 10 in Rende – C.F. [REDACTED], vista la documentazione condominiale, attestava che:

- l'importo annuo delle spese di gestione/manutenzione attribuito all'unità immobiliare di cui trattasi è pari a € 312,00;
- la condomina XXXXXXXXXXXX è in regola con il pagamento delle spese condominiali avendo corrisposto le seguenti quote condominiali deliberate dall'assemblea:
 - quote pagate a tutto il 30.09.2018;
 - quote fondo straordinario a tutto il 30.09.2018;
- *non sussistono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato nello specifico a parte la lite giudiziaria non ancora ultimata tra il condominio e la ditta "[REDACTED]" descritta nel quesito n. 13.*
- non sono state deliberate, ad oggi, spese straordinarie.

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 nove 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 quest'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 l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;



In generale, il criterio di stima da adottare dipende essenzialmente dallo scopo della stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in oggetto, è necessario effettuare una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni oggetto di causa, finalizzata ad una vendita forzata degli stessi. A tal fine, si seguirà il criterio del più probabile valore di mercato. Quest'ultimo rappresenta la somma di denaro che un immobile frutterebbe se fosse posto in vendita sul libero mercato alla data di riferimento della valutazione. La formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi metodi e procedimenti, nel caso in esame si utilizzerà il metodo sintetico-comparativo, che permette di calcolare il valore dell'immobile applicando, alla superficie commerciale, i correnti prezzi praticati in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione e qualità. Pertanto, **il più probabile valore di mercato** sarà calcolato utilizzando la seguente formula:

$$V = Vu * SC$$

Dove:

- ✓ V (€): è il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia;
- ✓ Vu (€/mq): è il valore unitario dell'immobile oggetto di perizia, calcolato in base alle quotazioni di mercato per unità immobiliari che presentano caratteristiche simili, applicando, eventualmente, opportuni coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche peculiari dell'immobile stesso.
- ✓ SC(mq): è la superficie commerciale dell'immobile calcolata tenendo conto della superficie dell'abitazione e delle sue pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate.

Per la determinazione della superficie commerciale SC si applicano le indicazioni definite dall'allegato C del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138, ed in particolare:

- ✓ Nella determinazione della superficie delle unità immobiliari i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- ✓ La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- ✓ Escludendo la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 m.

Inoltre, per le abitazioni (che dagli elaborati catastali risultano di categoria A/3, A/4) la superficie commerciale è calcolata come somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25%, qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti.



- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per il locale commerciale (che dagli elaborati catastali risulta di categoria C/1: Negozi e botteghe) la superficie commerciale è data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale;
 b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;
 c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
 Per negozi e locali assimilabili, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a), è computata nella misura del 50 per cento.

La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato.

Per la determinazione del valore unitario degli immobili, Vu, la sottoscritta CTU ha eseguito indagini dirette ed indirette. In particolare, le indagini dirette sono state eseguite presso tecnici ed operatori locali del settore immobiliare, le indagini indirette hanno comportato la consultazione di portali immobiliari, borsini immobiliari e della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Alla luce delle indagini effettuate, la sottoscritta ritiene corretto riferirsi ai dati forniti dall'OMI, che raccoglie le quotazioni immobiliari, elaborate dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate, relative a tutto il territorio nazionale. In particolare, la Banca Dati delle quotazioni immobiliari (BDQ OMI), per ogni delimitata zona territoriale, nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, fornisce, con cadenza semestrale, un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato, per unità di superficie, per tipologia immobiliare (abitazioni civili, abitazioni di tipo economico, negozi ecc) e stato di manutenzione e conservazione (attrattività commerciale per i negozi). Lo stato di manutenzione e conservazione tiene conto del livello generale delle finiture interne e dell'efficienza degli impianti tecnologici presenti. I valori minimi e massimi sono riferiti all'ordinarietà nella zona in oggetto.

Le categorie catastali delle unità immobiliari oggetto di perizia trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI sotto elencate.

<i>Categoria catastale delle unità immobiliari</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Tipologia edilizia OMI corrispondente</i>	<i>Coefficiente correttivo</i>
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	
C/1	Negozi e botteghe.	Negozi	
C/2	Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità abitativa.	Magazzini	

Il valore unitario, Vu (€/mq), degli immobili oggetto di perizia, sarà determinato dalla media fra il valore minimo e massimo, espresso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti al periodo della valutazione e allo stato conservativo "normale" per la specifica destinazione d'uso



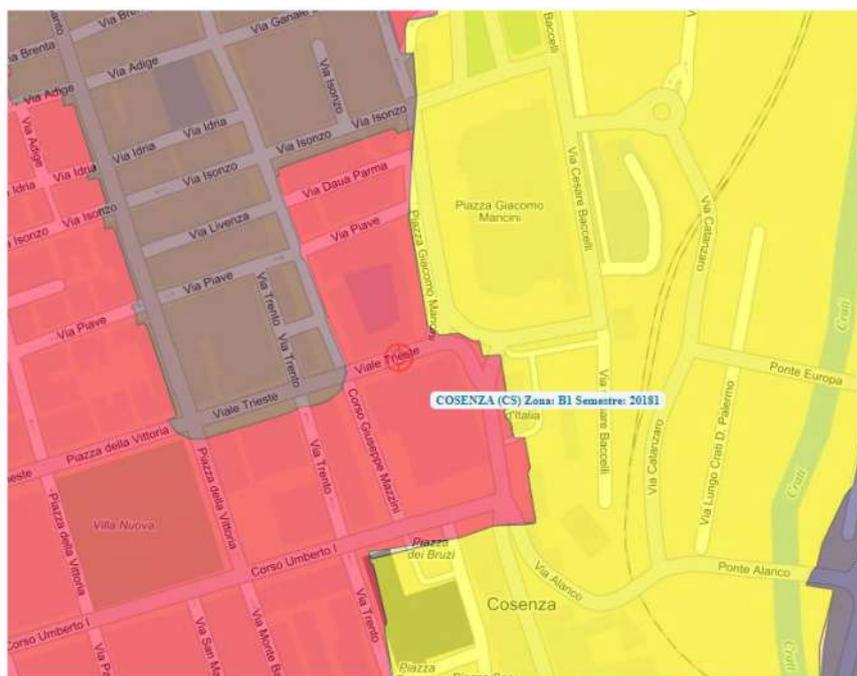
dell'immobile oggetto di valutazione, applicando, eventualmente, opportuni coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche peculiari dell'immobile stesso.

Si determina di seguito il valore commerciale per ogni singolo immobile oggetto di perizia.

LOTTO n.1.

Valore di mercato unitario. L'immobile in oggetto è ubicato nel comune di Cosenza al Viale Trieste n.6, al piano seminterrato. Si tratta di un locale commerciale adibito a bar-ristorante identificato catastalmente con la categoria C/1 (negozi e botteghe).

Dalla consultazione delle banche dati dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, si ricava che viale Trieste rientra nella zona OMI B1 (Centro abitato), come evidenziato nella figura riportata di seguito.



Nella suddetta zona, relativamente ai negozi (C/1), con uno stato conservativo normale, dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI si ricavano una quotazione massima di mercato pari $V_{max}=3.100$ €/mq ed una minima pari a $V_{min}=2.050$ €/mq. Pertanto il valore medio unitario sarà:

$$V_{me} = (V_{max} + V_{min})/2 = \text{€/mq } 2.575,00$$

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: COSENZA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE- VIA ROMA,XXIV MAGGI, PARISIO, C.SO D ITALIA, V.LE TRIESTE, PIAZZA FERA PIAZZA LORETO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	660	770	L	3,4	4	L
Negozi	NORMALE	2050	3100	L	12,9	20,6	L

Rispetto al valore desunto dalle quotazioni OMI, riferite all'ordinarietà della zona in esame, si ritiene opportuno applicare alcuni coefficienti di differenziazione che tengano conto delle particolari caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di perizia. Tali coefficienti, riportati di seguito, sono stati ricavati analizzando il mercato locale e fanno riferimento alla particolare tipologia del locale commerciale, posto al piano interrato e, pertanto, accessibile solo tramite scala e assolutamente privo di luce diretta, oltre che alla condizione di locazione in cui attualmente si trova l'immobile:

- Accessibilità (solo tramite scala) C1=0,90,
- Luminosità C2=0,90
- Locazione C3= 0,80

Pertanto, per il locale commerciale in oggetto, il coefficiente correttivo da applicare al valore medio unitario sarà:

$$C=C1 \times C2 \times C3 = 0,648$$

Da cui, si ricava il più probabile valore di mercato unitario:

$$Vu = Vme \times C = \text{€/mq } 2.575,00 \times 0,648 = 1.668,60 \text{ €/mq}$$

Tale valore è stato confermato anche da indagini eseguite presso operatori del settore immobiliare.

Superficie commerciale. Applicando i criteri precedentemente esposti alle superfici in oggetto, come riportato nella tabella seguente, e approssimando al mq, la superficie commerciale dell'immobile in oggetto risulta pari a

$$SC = 359,00 \text{ mq.}$$

Destinazioni delle aree	Coefficienti di omogeneizzazione	Superficie in mq	Superficie ragguagliata in mq
Locali principali	1,00	302,52	302,52
Balconi, terrazzi e similari.	0,10	36,00	3,6
Accessori a servizio diretto	0,50	105,58	52,79
Superficie totale in mq			358,91

Pertanto, il più probabile valore di mercato stimato per il locale commerciale oggetto di perizia sarà:

$$V = Vu \times Sc = 1668,60 \text{ €/mq} \times 359 \text{ mq} = 599.027,40 \text{ €}$$

Adeguamenti e correzioni della stima. Procedendo quindi all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari, calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, e l'assenza di garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, oltre che alla decurtazione degli oneri relativi alla sanatoria, per come dettagliatamente sopra illustrato, si ottiene che il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni è



V = € 504.873,29

Valore stimato	€ 599.027,40
abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie per vizi occulti	- € 89.854,11
oneri relativi alla sanatoria urbanistica e aggiornamento catastale	- € 4.300,00
Totale	€ 504.873,29

LOTTO n.2

Valore di mercato unitario. L'abitazione è ubicata nel comune di Mendicino, alla Via degli Enotri n. 19. Essa rappresenta una porzione di villa bifamiliare ed è identificata catastalmente con la categoria A/2 (abitazioni di tipo civile).

Dalla consultazione delle banche dati dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, si ricava che via degli Enotri rientra nella zona OMI D1 (periferica-contrada Tivolille, Rosario, Pasquali), come evidenziato nella figura riportata di seguito.



In tale zona, dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI, si ricava, relativamente alle abitazioni civili (A/2), con uno stato conservativo normale, una quotazione massima di mercato pari $V_{max}=1.150$ €/mq ed una minima pari a $V_{min}=790$ €/mq. Da tali valori si perviene, dunque, ad una quotazione media pari a $V_{me}=970$ €/mq



Provincia: COSENZA

Comune: MENDICINO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA - C.DA TIVOLILLE, ROSARIO, PASQUALI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	790	1150	L	2,9	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	495	690	L	1,9	2,7	L
Box	NORMALE	395	530	L	2	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	810	1150	L	2,9	4,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Rispetto al valore desunto dalle quotazioni OMI, riferite all'ordinarietà della zona in esame, si ritiene opportuno applicare alcuni coefficienti di differenziazione che tengano conto delle particolari caratteristiche posizionali dell'immobile oggetto di perizia. Tali coefficienti, riportati di seguito, sono stati ricavati analizzando il mercato locale e fanno riferimento alla carente presenza di servizi e trasporti pubblici nelle vicinanze dell'immobile stesso:

- Servizi pubblici (uffici comunali, scuole, poste, ospedali, ecc.) C1=0,98,
- Trasporti pubblici (treni, autobus, taxi ecc.) C2=0,97

Pertanto, per il fabbricato in oggetto, il coefficiente correttivo da applicare al valore medio unitario sarà:

$$C=C1 \times C2 = 0,95$$

Da cui, si ricava il più probabile valore di mercato unitario:

$$Vu = Vme \times C = \text{€}/\text{mq } 970,00 \times 0,95 = 921,50 \text{ €}/\text{mq}$$

Superficie commerciale. Applicando i criteri precedentemente esposti alle superfici in oggetto, come riportato nella tabella seguente, e approssimando al mq, la superficie commerciale del fabbricato risulta pari a

$$SC = 272,00 \text{ mq.}$$

Destinazioni delle aree		Coefficienti di omogeneizzazione	Superficie in mq	Superficie ragguagliata in mq
locali principali e accessori a servizio diretto		1,00	179,13	179,13
balconi, terrazzi e similari.	Fino a 25 mq	0,30	25,00	7,50
	Per la quota eccedente	0,10	47,94	4,79



Area scoperta (giardino di pertinenza esclusiva)	Fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale	0,10	179,13	17,91
	Per la quota eccedente	0,02	200,87	4,02
Vani accessori a servizio indiretto comunicanti con l'unità immobiliare (cantina, soffitta e simili)		0,50	118,14	59,07
Superficie totale in mq				272,42

Il più probabile valore commerciale stimato per la porzione di villa bifamiliare, oggetto di perizia, sarà dunque:

$$V = Vu \times Sc = 921,50 \text{ €/mq} * 272,00 \text{ mq} = 250.648,00 \text{ €}$$

Adeguamenti e correzioni della stima. Procedendo quindi all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari, calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, e l'assenza di garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, oltre che alla decurtazione degli oneri relativi alla sanatoria, per come dettagliatamente sopra illustrato, si ottiene che il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni è

$$V = \text{€ } 207.550,80$$

Valore stimato	€ 250.648,00
Abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie per vizi occulti	- € 37.597,20
Oneri relativi alla sanatoria urbanistica e aggiornamento catastale	- € 5.500,00
Totale	€ 207.550,80

LOTTO n.3

Valore di mercato unitario. Gli immobili in oggetto sono ubicati nel comune di Rende, alla Via Varsavia n. 4 e n. 10/A. Si tratta di un alloggio duplex, identificato catastalmente con la categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), e di un locale ripostiglio ad esso annesso, identificato catastalmente con la categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).

Dalla consultazione delle banche dati dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, si ricava che via Varsavia rientra nella zona OMI B5 (centrale-fascia valliva da Roges a Quattromiglia), come evidenziato nella figura riportata di seguito.





In tale zona, dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI, si ricava, relativamente alle abitazioni di tipo economico (A/3), con uno stato conservativo normale, una quotazione massima di mercato pari a $V_{max}=1.400$ €/mq ed una minima pari a $V_{min}=1.150$ €/mq. Da tali valori si perviene, dunque, ad una quotazione media pari a $V_{me}=1.275$ €/mq

Posta in arrivo (3) - alestapenol... x Agenzia Entrate - Banca dati del... x Geopoi x +

← → https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: COSENZA
 Comune: RENDE
 Fascia/zona: Centrale/FASCIA VALLIVA DA ROGES A QUATTROMIGLIA
 Codice di zona: B5
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	1950	L	5,5	7,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1400	L	4,3	5,2	L
Box	NORMALE	720	940	L	3,7	4,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Automesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Scrivi qui per eseguire la ricerca

13:12 26/10/2018

Firmato Da: LAPPANO ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5db61e6229b28a8f944215843232beb3

Da accurate indagini dirette, eseguite presso tecnici ed operatori locali del settore immobiliare, ed indirette eseguite mediante la consultazione di portali immobiliari e borsini immobiliari, relativamente ad alloggi, con caratteristiche tipologiche e costruttive simili a quello oggetto di perizia, e ubicate nello stesso complesso residenziale di Villaggio Europa in Rende, è stato ricavato un valore unitario di mercato pari a $V_u = 1.150,00$ €/mq, corrispondente al valore minimo delle quotazioni OMI.

Superficie commerciale. Applicando i criteri precedentemente esposti alle superfici in oggetto, come riportato nella tabella seguente, e approssimando al mq, la superficie commerciale del fabbricato risulta pari a

$$SC = 123,00 \text{ mq.}$$

Destinazioni delle aree		Coefficienti di omogeneizzazione	Superficie in mq	Superficie ragguagliata in mq
locali principali		1,00	118.80	118.60
Pertinenze esclusive di ornamento: balconi, terrazzi e similari. Comunicanti con l'unità immobiliare	Fino a 25 mq	0,30	9.00	2.70
Vani accessori a servizio indiretto: cantina. Non comunicanti con l'unità immobiliare		0,25	7.00	1.75
Superficie totale in mq				123,05

Il più probabile valore commerciale stimato per l'alloggio duplex, oggetto di perizia, sarà dunque:

$$V = Vu \times Sc = 1.150,00 \text{ €/mq} * 123 \text{ mq} = 141.450,00 \text{ €}$$

Adeguamenti e correzioni della stima. Procedendo quindi all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari, calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, e l'assenza di garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, oltre che alla decurtazione degli oneri relativi alla sanatoria, per come dettagliatamente illustrato nella risposta al quesito 8, si ottiene che il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni è

$$V = \text{€ } 117.932,50$$

Valore stimato	€ 141.450,00
abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie per vizi occulti	- € 21.217,50
oneri relativi alla sanatoria urbanistica e aggiornamento catastale	- € 2.300,00
Totale	€ 117.932,50



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.

LOTTO N. 1

Prospetto di sintesi	
Descrizione	Locale commerciale adibito a bar-ristorante, ubicato al piano terra e al piano seminterrato di un fabbricato sito in Viale Trieste n.6 – Cosenza. Il locale si compone di cinque campate sequenziali più i locali di servizio alla ristorazione, oltre a soprastante piccola terrazza in parte coperta. La superficie commerciale complessiva è pari a mq 359.
Identificazione Catastale	Immobile distinto nel N.C.E.U. del comune di Cosenza al Foglio 17, part.lla 210, sub 46, categoria C/1, zona censuaria 2, classe 5, consistenza mq 320, superficie catastale 364 mq, r.c. € 5.784,32 e al Foglio 17, particelle 210, sub 59 graffate. Indirizzo: Viale Trieste n. 6.
Natura e titolarità giuridica	Piena proprietà, 1/1.
Prezzo base	€ 504.873,29

LOTTO N. 2

Prospetto di sintesi	
Descrizione	Porzione di villa bifamiliare, distribuita su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e primo piano mansardato. Il piano terra si compone di un atrio d'ingresso, cucina, studio, bagno e salone, oltre che da due logge che si affacciano sul giardino. Il primo piano è composto da un disimpegno, tre camere da letto e due bagni, oltre che da un terrazzino e un balconcino. Il piano seminterrato, è destinato da progetto a garage e locali di servizio. L'immobile, all'esterno è circondato su tre lati da un giardino di pertinenza esclusiva di circa mq 380, e fa parte del complesso residenziale "Pandosia", ubicato nel comune di Mendicino, alla località Ferrera, Via degli Enotri n.19.



	La superficie commerciale complessiva è pari a mq 272.
Identificazione Catastale	Immobile catastalmente identificato al N.C.E.U. Foglio 8, Particella 608 sub 2, cat. A/2, classe 1, consistenza vani 9,5, sup. cat. Totale 272 mq/ totale escluse aree scoperte 242 mq, rendita € 735,95. Particella 609 sub 12. Indirizzo C/da Ferrera s.n.
Natura e titolarità giuridica	Piena proprietà, 1/1.
Prezzo base	€ € 207.550,80

LOTTO N. 3

Prospetto di sintesi	
Descrizione	<ul style="list-style-type: none"> Alloggio del tipo duplex, distribuito su due livelli, zona giorno e zona notte, oltre a circa 5 mq di terrazzo al primo livello e mq 4 di terrazzo al secondo livello, facente parte del complesso residenziale denominato “Villaggio Europa” in Rende, alla via Varsavia n. 4. La zona giorno, posta al primo livello dell'alloggio, è composta da corridoio di distribuzione, una stanza pluriuso, cucina, soggiorno e bagno. La zona notte si compone di tre camere da letto e un bagno. Accessorio indiretto del predetto immobile sito in Rende alla via Varsavia n. 10/A. Trattasi di un locale ripostiglio con superficie catastale pari a 7mq. <p>La superficie commerciale complessiva dei suddetti immobili è pari a mq 123.</p>
Identificazione Catastale	<ul style="list-style-type: none"> Alloggio catastalmente identificato al N.C.E.U. Foglio 31, Particella 253 sub 9 cat. A/3 classe 2, consistenza vani 6,5, rendita € 369,27, sup. cat. Totale 120 mq/ totale escluse aree scoperte 117 mq. Indirizzo: Via Leonardo da Vinci piano 3-4 interno 9. Locale Ripostiglio catastalmente identificato al N.C.E.U. Foglio 31, Particella 253 sub 82 cat. C/2 classe 1, consistenza 6 mq, rendita € 15,80, sup. cat. Totale 7 mq. Indirizzo: Via Varsavia s.n..
Natura e titolarità giuridica	Piena proprietà, 1/1.
Prezzo base	€ 117.932,50



Conclusioni

Nel concludere la presente relazione si riportano di seguito, in sintesi, le problematiche riscontrate nei quesiti precedenti:

- **Relativamente al lotto n.1:**

L'immobile pignorato presenta una diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto a quanto riportato nella documentazione catastale e comunale. Si tratta comunque di interventi sanabili mediante presentazione di una SCIA in Sanatoria, con attestazione di deposito al genio civile per l'avvenuta apertura di un varco nella muratura portante, e conseguente presentazione di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità). I costi totali relativi alla sanatoria e all'aggiornamento catastale sono pari a 4.300 €.

Il prezzo base del lotto n.1 è pari a € **504.873,29**, determinato tenendo conto dell'abbattimento forfettario del 15% e dei costi relativi alla regolarizzazione del bene.

Valore stimato	€ 599.027,40
Abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie per vizi occulti	- € 89.854,11
Oneri relativi alla sanatoria urbanistica e aggiornamento catastale	- € 4.300,00
Totale	€ 504.873,29

Si evidenzia che:

- relativamente all'immobile in oggetto, il fallimento "XXXXXXXXXXXXXXXXX", in persona della curatela Associazione Professionale Concordia, con atto di citazione trascritto in data 22.07.2015 ai nn 16494 di RG, 13500 di RP, conveniva in giudizio la XXXXXX al fine di "annullare/dichiarare inefficace nei confronti della massa fallimentare e revocare l'atto di compravendita trascritto all'agenzia del territorio di Cosenza in data 01.04.2010 RG 9791 RP 6616, a rogito del notaio Maria Gisonna di Cosenza, con ogni conseguente statuizione di legge; e per l'effetto disporre, in favore della curatela fallimentare ut supra, la restituzione dell'immobile oggetto della compravendita" (Vedi DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.). Il giudizio in questione, iscritto al numero 1169/2015 RG è stato rinviato all'udienza dell'8.1.2019, come è emerso dal ricorso in Opposizione ex art. 619 c.p.c. depositato agli atti di causa in data 16.09.2018 dall'avv. Livio Calabrò per conto della predetta curatela.
- La società XXXXXXXXXXXXXXX non è in regola con il pagamento delle spese condominiali, tanto nei confronti del condominio di Viale Trieste n. 8 quanto nei confronti del condominio di Viale Trieste 8/A. Pertanto resteranno a carico dell'acquirente le spese



condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, per come dettagliatamente riportato nel quesito 13 bis.

• **Relativamente al lotto n. 2:**

Lo stato di luoghi, rispetto alla planimetria catastale e agli elaborati progettuali depositati presso il Comune di Mendicino, presenta una diversa distribuzione degli ambienti interni, tanto in riferimento alla pianta del piano terra quanto alla pianta indicata catastalmente come piano primo sottostrada, dove, nello specifico, è stato eliminato il locale garage, sostituendo la relativa apertura per l'ingresso dell'automobile, con una porta-finestra di larghezza m 1,30 e h m 2,20, ed è stata aperta un'ulteriore finestra. Da un confronto con i tecnici comunali è emerso che:

- Relativamente al locale garage è necessario ripristinare lo spazio destinato a parcheggio così come previsto in progetto.
- Le difformità, relative alla diversa distribuzione interna e alla modifica di prospetto, possono essere sanate attraverso la redazione di una SCIA in sanatoria.

Nel complesso, i costi per la regolarizzazione catastale e urbanistica ammontano a € 5.500.

Il prezzo base del lotto n.2 è pari a € **207.550,80**, determinato tenendo conto dell'abbattimento forfettario del 15% e dei costi relativi alla regolarizzazione del bene.

Valore stimato	€ 250.648,00
Abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie per vizi occulti	- € 37.597,20
Oneri relativi alla sanatoria urbanistica e aggiornamento catastale	- € 5.500,00
Totale	€ 207.550,80

• **Relativamente al lotto n. 3:**

Dal raffronto effettuato tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti è emersa una leggera difformità al piano superiore dell'alloggio duplex relativamente all'eliminazione del tramezzo divisorio tra il bagno e l'originario antibagno. Tale variazione non risulta, presso gli uffici comunali, da alcuna richiesta o autorizzazione. Si tratta comunque di un intervento sanabile mediante presentazione di una CILA in Sanatoria. Il costo totale per la regolarizzazione catastale e urbanistica è pari a € 2.300,00.

Il prezzo base del lotto n.3 è pari a € **117.932,50**, determinato tenendo conto dell'abbattimento forfettario del 15% e dei costi relativi alla regolarizzazione del bene.

Valore stimato	€ 141.450,00
Abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e	- € 21.217,50



l'assenza di garanzie per vizi occulti	
Oneri relativi alla sanatoria urbanistica e aggiornamento catastale	- € 2.300,00
Totale	€ 117.932,50

Si evidenzia che:

- Nel condominio “Garofano” di via Varsavia 10, esiste una lite giudiziaria non ancora ultimata nei confronti della ditta “██████████”, pertanto la relativa pro quota resterà a carico dell’immobile in caso di soccombenza.

Avendo la sottoscritta completato il mandato conferitole, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale.

Alla presente relazione si allegano:

- Allegato A: Comunicazioni alle parti
- Allegato B: Concessioni proroghe termini deposito CTU
- Allegati LOTTO N. 1: Locale commerciale Sito in Viale Trieste n. 6 Cosenza
 - o Allegato 1: Rilievo Fotografico
 - o Allegato 1.C: Ispezioni Ipotecarie
 - o Allegato 1.D: Documentazione Catastale
 - o Allegato 1.E: Documentazione Comunale
 - o Allegato 1.F: Atto di Compravendita
 - o Allegato 1.G: Attestazione contratto di locazione
 - o Allegato 1.H: Verbale di sopralluogo e Planimetria di rilievo
 - o Allegato 1.I: Attestazione vincoli
 - o Allegato 1.L: Attestazioni condominiali
- Allegati LOTTO N. 2: Unità immobiliare Sita in Via degli Enotri n. 19 Mendicino – CS
 - o Allegato 2: Rilievo Fotografico
 - o Allegato 2.C: Ispezioni Ipotecarie
 - o Allegato 2.D: Documentazione Catastale
 - o Allegato 2.E: Documentazione Comunale
 - o Allegato 2.F: Atto di Compravendita
 - o Allegato 2.H: Verbale di sopralluogo e Planimetria di rilievo
 - o Allegato 2.I: Attestazione vincoli
- Allegati LOTTO N. 3: Unità immobiliare Sita in Via Varsavia n. 4 Rende - CS
 - o Allegato 3: Rilievo Fotografico
 - o Allegato 3.C: Ispezioni Ipotecarie
 - o Allegato 3.D: Documentazione Catastale
 - o Allegato 3.E: Documentazione Comunale
 - o Allegato 3.F: Regolamento di condominio



- Allegato 3.H: Verbale di sopralluogo e Planimetria di rilievo
- Allegato 3.I: Attestazione vincoli
- Allegato 3.L: Attestazioni condominiali

Cosenza 02.11.2018

Il C.T.U.

Arch. Alessandra Lappano

