

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. Dott.ssa Francesca Goggiamani

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

***PROCEDIMENTO N. R.G.E. 163/2015***

Creditore procedente: BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE  
DI CREDITO SPA

Debitore:

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*

*Ing. Maurizio Pulerà*



## INDICE

1) <i>PREMESSA</i> .....	2
2) <i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i> .....	5
3) <i>RISPOSTA AI QUESITI</i> .....	6
3.1) <i>1° QUESITO</i> .....	6
3.2) <i>2° QUESITO</i> .....	7
3.3) <i>3° QUESITO</i> .....	7
3.4) <i>4° QUESITO</i> .....	8
3.4.1) <i>Descrizione Bene A</i> .....	9
3.4.2) <i>Descrizione Bene B</i> .....	9
3.5) <i>5° QUESITO</i> .....	10
3.6) <i>6° QUESITO</i> .....	10
3.7) <i>7° QUESITO</i> .....	11
3.8) <i>8° QUESITO</i> .....	13
3.9) <i>9° QUESITO</i> .....	13
3.10) <i>10° QUESITO</i> .....	14
3.11) <i>11° QUESITO</i> .....	14
3.12) <i>12° QUESITO</i> .....	14
3.13) <i>13° QUESITO</i> .....	15
3.13 bis) <i>13° QUESITO bis</i> .....	15
3.14) <i>14° QUESITO</i> .....	15
3.14.1) <i>Stima Bene A</i> .....	18
3.14.2) <i>Stima Bene B</i> .....	24
3.15) <i>15° QUESITO</i> .....	26
4) <i>CONCLUSIONI</i> .....	27
5) <i>ALLEGATI</i> .....	27



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### 1) PREMESSA

Con provvedimento del 16 marzo 2016, la Dott.ssa Francesca Goggiamani, quale Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, nominava il sottoscritto Ing. Maurizio Pulerà, con studio professionale e residenza in Rende (CS), via Mosca, 41, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, al n. 4137, quale esperto estimatore dei beni immobili, siti nel comune di Rende (CS), oggetto di pignoramento nel procedimento d'esecuzione immobiliare BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO SPA contro  
iscritta al n. R.G.E. 163/2015.

Il sottoscritto compariva all'udienza del 5 aprile 2016 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico articolato nei seguenti quesiti:

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

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

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

4° Quesito – *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero,*

*portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

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

*6° Quesito – rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*

*7° Quesito – Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

*8° Quesito – indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

*In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

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

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

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

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

13° Quesito – 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 oneri di affrancazione o riscatto;

14° Quesito – 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 opponibile alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in 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 la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

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

Dalla consultazione della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, si è rilevato che la procedura è stata attivata per il recupero dei crediti vantati dalla Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito Spa, per una complessiva somma di € 637.355,98, oltre interessi di mora, ed ogni altra somma dovuta al momento del pagamento.

Oltre a quanto sopra riferito, risultano in aggiunta i seguenti creditori intervenuti:

- Equitalia Sud S.p.a. per una somma di € 461.030,59 oltre interessi di mora, diritti e spese varie maturandi.

## 2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Acquisite le cognizioni di merito a seguito dello studio del fascicolo d'ufficio, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali al fine di adempiere al mandato conferitogli, ed in particolare:

- effettuava accertamenti presso il Servizio Catastale (ex-Agenzia del Territorio) dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Cosenza, al fine di identificare e definire la situazione catastale dei beni immobili oggetto di pignoramento, acquisendo tutta la documentazione necessaria (*All. F, e G*);
- effettuava accertamenti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex-Conservatoria dei Registri Immobiliari) dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Cosenza, al fine di eseguire le dovute ispezioni ipotecarie inerenti i beni immobili oggetto di pignoramento, acquisendo tutta la documentazione necessaria (*All. H*);
- effettuava accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (CS) al fine di identificare e definire la situazione urbanistica dei beni immobili oggetto di pignoramento, acquisendo il certificato di destinazione urbanistica e gli stralci di cartografia del vigente strumento urbanistico, rilasciate in copia conforme (*All. D e E*);
- effettuava accertamenti presso lo studio notarile Leucio Gissona con sede in Rende (CS) al fine di acquisire, l'atto pubblico stipulato nell'anno 1992 avente per oggetto il passaggio di proprietà dei beni immobili oggetto di pignoramento (*All. I*);
- effettuava ulteriori accertamenti, presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, verificando l'inesistenza di contratti di locazione, inerenti i beni immobili pignorati (*All. L*);

Acquisita buona parte della documentazione tecnico-amministrativa e degli elaborati di merito, si decideva di dare corso alle operazioni peritali di sopralluogo presso i beni immobili oggetto di pignoramento, ubicati in località c/da Santa Rosa del Comune di Rende (CS), al fine di

ispezionare e verificare la consistenza degli stessi, accertarne lo stato, l'occupazione e controllare la conformità dello stato dei luoghi con le cartografie in possesso.

Dopo aver dato preventiva comunicazione, in data 18-04-2016, sia all'Avv. legale del creditore procedente, a mezzo di PEC, e sia al debitore

a mezzo di raccomandata A.R., si svolgeva in data 27-04-2016, con inizio alle ore 9:30, il sopralluogo sui beni immobili oggetto di pignoramento.

Nonostante sia stata data preventiva comunicazione, alla data prefissata non risultavano presenti in sede di sopralluogo rappresentanti delle parti in causa (All. B).

Trattandosi i beni immobili oggetto di pignoramento di appezzamenti di terreno di una certa estensione, durante tale sopralluogo si eseguiva, prevalentemente, un dettagliato rilievo fotografico degli stessi, al fine di individuare ogni particolare utile alla valutazione estimativa e descrizione degli stessi.

Dove possibile, con l'ausilio delle cartografie già in possesso, si svolgevano controlli atti ad individuare i confini materiali dei beni immobili oggetto di pignoramento, operazioni risultate non agevoli, soprattutto per il terreno posto ad ovest del rilevato ferroviario, in quanto non risultavano presenti sui lati sud e nord dello stesso alcun tipo di recinzione.

### 3. RISPOSTE AI QUESITI

**3.1) 1° Quesito** - *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla relazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

Negli atti di causa è presente una certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.ssa Anna Calvelli in data 21 Luglio 2015, riportante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, in quest'ultimo caso estesa sino ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Risulta indicata la trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto di pignoramento. In dettaglio, i beni immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutato società

per diritti pari a 1/1 di proprietà, dalla

società per effetto di trasformazione di società per atto a rogito del notaio Leucio Gisonna del 17-12-2002, rep. n. 254403, trascritto a Cosenza il 10-01-2003, nn. 806 R.P. e 893 R.G.; Alla società , detti immobili sono pervenuti dai Sig.ri:

attraverso atto di regolarizzazione di società di fatto a rogito del notaio Leucio Gisonna del 03-06-1997, rep. n. 176899, trascritto a Cosenza il 08-07-1997, nn. 11745 R.P. e 14410 R.G., i quali pervennero loro dalla società

attraverso atto di compravendita a rogito del notaio Leucio Gisonna del 22-12-1992, rep. n. 133007, trascritto a Cosenza il 13-01-1993, nn. 751 R.P. e 826 R.G.

Inoltre, nello stesso certificato notarile, si attesta, contrariamente a quanto riportato nelle risultanze dei registri immobiliari, che dalle risultanze delle visure catastali i beni immobili oggetto di pignoramento, risultano intestati ai Sig.ri:

ciascuno per la quota di proprietà di 1/6.

**Pertanto, per quanto sopra precisato, si può ritenere completa la documentazione agli atti, ai sensi dell'art. 567, 2° comma cod. proc. civ.**

**3.2) 2° Quesito** - *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);*

Da quanto riportato nel certificato notarile in atti, limitate al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

-**Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio Leucio Gisonna del 21-06-2013 (n. Rep. 318734/ n. di racc. 55026), iscritta a Cosenza in data 24-06-2013, ai n. 1333 R.P. e n. 15808 R.G., in favore della BANCA SVILUPPO S.P.A. con sede in Roma e C.F.: 05852011005 contro la società

-**Verbale di pignoramento immobili** del 08-06-2015, P.U. Tribunale di Cosenza (n. Rep. 1041), trascritto a Cosenza in data 14-07-2015, ai n. 12951 R.P. e n. 15773 R.G., in favore della BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.P.A. con sede in Roma e C.F.: 05852011005 contro la società

con sede in Rende (CS) e per i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

**3.3) 3° Quesito** - *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*



E' stata acquisita in data 11-04-2016 presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Cosenza la porzione di mappa catastale (*All. F*) necessaria a consentire la corretta identificazione dei beni immobili oggetto di pignoramento; Inoltre, sono stati acquisiti presso il Settore Urbanistica del Comune di Rende (CS) per gli immobili oggetto di pignoramento: in data 22-04-2016, gli stralci delle mappe (in copia conforme) necessarie a consentire l'inquadramento urbanistico (*All. E*) ed in data 03-05-2016 (n. prot. 15329) il certificato di destinazione urbanistica (*All. D*) ai sensi 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

**3.4) 4° Quesito** - *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

I beni immobili oggetto di stima comprendono due appezzamenti di terreno ubicati in località c/da Santa Rosa, zona periferica di espansione del comune di Rende (CS).

Tale località, alla data del sopralluogo, caratterizzata da una bassa densità edilizia e priva di servizi collettivi di base, risulta, tramite l'importante arteria stradale costituita da Viale Principe, da cui dista appena 1 km, attrezzata peraltro di percorsi pedonali e piste ciclabili, ben collegata al centro cittadino costituito dalle importanti frazioni di Roges, Commenda e Quattromiglia di Rende, le quali costituiscono l'ambito urbano di riferimento per la presenza di una buona dotazione di servizi collettivi (scuole, negozi al dettaglio, uffici pubblici, supermercati, centri commerciali, farmacie, spazi a verde, parcheggi, ecc.). Inoltre, tale località risulta vicina allo svincolo autostradale (A3 SA-RC uscita Cosenza nord), da cui dista km 4 ca. ed alla stazione ferroviaria di Cosenza, da cui dista km 6 ca. .

La località Santa Rosa si caratterizza per un contesto edilizio costituito da edifici a due-tre piani fuori terra di tipo prevalentemente residenziale di modesto pregio architettonico, in buona parte di vecchia costruzione, alcuni dei quali oggetto di recente ristrutturazione, organizzati in agglomerati urbani sparsi, di modesta estensione, sviluppati a ridosso dell'unica strada pubblica esistente.

Le principali opere di urbanizzazione primarie presenti in c/da Santa Rosa, alla data del sopralluogo, comprendono: la strada comunale di penetrazione, priva di marciapiedi, di modesta larghezza, pavimentata in conglomerato bituminoso, facilmente accessibile da via Fratelli Salerno; la pubblica illuminazione; la rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica; la rete idrica e fognaria.

In questa fase al solo fine di fornire una maggiore chiarezza espositiva, anche se gli appezzamenti di terreno oggetto di pignoramento risultano posti molto vicini fra loro, essendo separati sostanzialmente dal rilevato della linea ferroviaria che attraversa la località di Santa Rosa,

si ritiene, comunque, opportuno distinguere gli stessi in base alla loro ubicazione, ed in particolare come segue:

#### 3.4.1) Descrizione Bene A

Appezamento di terreno della superficie catastale di 6.800 mq, a giacitura pianeggiante e configurazione geometrica regolare (rettangolare), ubicato tra il rilevato ferroviario, indicato in precedenza, e la strada comunale di penetrazione di c/da Santa Rosa.

Il terreno in esame, alla data del sopralluogo, incolto e caratterizzato prevalentemente da vegetazione erbacea spontanea, non presenta sul suolo alcun tipo di costruzione. Tale appezzamento di terreno risulta delimitato, ad esclusione del lato sud, da una recinzione, dell'altezza non superiore ad un 1.00 m, costituita da una rete sottile in metallo a maglia quadra sorretta da montanti in legno infissi direttamente nel terreno.

L'accesso a tale appezzamento di terreno avviene direttamente dalla strada comunale di penetrazione di c/da Santa Rosa.

A ridosso del confine stradale del terreno in esame (lato est), risulta presente oltre all'impianto di illuminazione pubblica, anche un canale di irrigazione/scolo delle acque piovane, "tombato" munito di pozzetti di ispezione di cui, alla data del sopralluogo, risultano mancanti e/o danneggiati i relativi coperchi.

Alla data del sopralluogo sul terreno in oggetto si è riscontata la presenza di un piccolo gregge di pecore incustodito, lasciato libero di pascolare al suo interno.

Per quanto non espressamente specificato si veda a testimonianza la documentazione fotografica prodotta (All. C).

Tale bene immobile è censito al Catasto terreni del Comune di Rende (CS) con i seguenti estremi:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			R.D.	R.A.
				ha	are	ca		
39	196	Sem. Irr. Arb.	1	00	68	00	€ 52,68	€ 21,07

L'appezzamento di terreno in esame confina a nord con terreno distinto in CT al F. 39 – part. 262, a sud con terreno distinto in CT al F. 39 – part. 263, ad est con strada comunale, ad ovest con striscia di terreno distinto in CT al F. 39 – part. 318.

#### 3.4.2) Descrizione Bene B

Appezamento di terreno della superficie catastale di 7.430 mq, a giacitura pianeggiante e configurazione geometrica quasi regolare, ubicato tra il rilevato ferroviario, indicato in precedenza, ed il torrente Surdo.

Il terreno in esame, alla data del sopralluogo, incolto e caratterizzato prevalentemente da vegetazione erbacea spontanea e con piantumazioni arboree concentrate esclusivamente lungo l'alveo del torrente Surdo, non presenta sul suolo alcun tipo di costruzione, inoltre, per l'assenza di recinzioni e/o di confini naturali, ad esclusione del confine con il torrente sopra indicato, non risulta ben delimitato dai terreni limitrofi di altra proprietà.

L'accesso a tale appezzamento di terreno avviene tramite una strada interpodereale posta ai piedi del muro di sostegno del rilevato ferroviario. Tale strada che attraversa più poderi limitrofi, della

larghezza di circa 4 m, completamente sterrata, alla data del sopralluogo in cattivo stato di manutenzione, risulta carrabile soltanto da mezzi agricoli.

A lato di tale strada, in posizione contrapposta a quella del muro di sostegno del rilevato ferroviario, risulta presente un fosso di irrigazione/scolo delle acque piovane, prevalentemente a "cielo aperto" ricoperto, alla data del sopralluogo, da vegetazione erbacea spontanea.

Tale strada interpodereale risulta facilmente raggiungibile da una strada vicinale tramite la quale è possibile, per la presenza di un sottopasso carrabile, l'attraversamento del rilevato ferroviario.

La strada vicinale, dello sviluppo di circa 100 m con una larghezza minima della carreggiata di circa 3,50 m, pavimentata in conglomerato bituminoso, alla data del sopralluogo in pessimo stato di conservazione e manutenzione, destinata dal vigente strumento urbanistico a viabilità di piano, consente il collegamento con la strada comunale di penetrazione di c/da Santa Rosa. Tale strada, vicinale, alla data del sopralluogo, risulta chiusa al libero transito veicolare, per la presenza di una sbarra, a movimentazione manuale, realizzata in profili scatolari di metallo, posta in corrispondenza dell'intersezione con la strada comunale.

Per quanto non espressamente specificato si veda a testimonianza la documentazione fotografica prodotta (All. C).

Tale bene immobile è censito al Catasto terreni del Comune di Rende (CS) con i seguenti estremi:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			R.D.	R.A.
				ha	are	ca		
39	98	Sem. Irr. Arb.	1	00	74	30	€ 57,56	€ 23,02

L'apezzamento di terreno in esame confina a nord con terreno distinto in CT al F. 39 – part. 97, a sud con terreni distinti in CT al F. 39 – part. lle 99 e 724, ad est con striscia di terreno distinto in CT al F. 39 – part. 195, ad ovest con il torrente Surdo.

**3.5) 5° Quesito** - *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;*

La descrizione contenuta nel pignoramento dei beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare è conforme con quella che attualmente identifica gli stessi.

**3.6) 6° Quesito** - *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;*

L'unica difformità riscontrata nelle risultanze catastali, riguarda l'intestazione dei beni immobili pignorati. In particolare, per tali beni risultano indicati come intestatari i seguenti soggetti (*All. G*):

-	proprietà
-	per 1/6;
-	proprietà
-	per 1/6;
-	proprietà per
-	1/6;
-	proprietà per 1/6;
-	proprietà
-	per 1/6;
-	proprietà
-	per 1/6.

anziché l'esecutato con sede in Cosenza,  
P.IVA.: proprietà per 1/1.

Si precisa che la difformità riscontrata, non avendo le risultanze catastali, nel caso specifico, valore probante, non avrà alcuna conseguenza in caso di futuri atti traslativi. Infatti, in conseguenza della trascrizione di passaggi di proprietà, l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate-Territorio provvederà ad aggiornare in automatico gli atti catastali con i nominativi dei nuovi intestatari.

Nel caso in cui fosse necessario, per qualsiasi ragione, aggiornare all'attualità gli atti catastali, risulterà necessario protocollare un'istanza di rettifica intestazione e/o ripresentare le volture mancanti e/o errate inerenti i passaggi di proprietà che hanno interessato gli immobili oggetto di pignoramento, presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Cosenza, allegando alla stessa una copia conforme del titolo di provenienza o altra documentazione equivalente da cui si evinca la corretta intestazione.

Per la redazione ed il deposito di tale istanza di rettifica e/o volture presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Cosenza si può sommariamente quantificare in un importo massimo di € 300,00 (Euro Trecento/00) la spesa complessivamente da corrispondere ad un tecnico incaricato allo scopo.

### 3.7) 7° Quesito - *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Lo strumento urbanistico vigente del comune di Rende (CS) è il P.R.G., approvato con D.M. dei LL.PP. n. 3185 del 23-06-1971 e s.m.i. costituite dalla Variante Generale al P.R.G. adottata con Delibera di C.C. n. 3 del 31-01-2001 resa esecutiva con Delibera del C.C. n. 6 del 03-03-2003 e dalla Deliberazione del C.C. n. 18/2006 "Adeguamento di disposizioni inerenti la Variante al P.R.G."

In base a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica (*All. D*) rilasciato dal comune di Rende (CS) in data 03-05-2016 (n. prot. 15329), i beni immobili oggetto di pignoramento hanno la seguente destinazione:

Il terreno (*Bene A*) distinto in catasto con i seguenti estremi: **F. 39 – part. 196** della superficie catastale di 6.800 mq ricade:

- per 6.611 mq in zona C2/1 (Zona di Espansione) – P.A.U. (Piano Attuativo Unitario) RC2 "S.Rosa" (Delibera di C.C. n. 6 del 04-02-2008) - Quadrante 5. Una porzione di tale superficie, pari a 2.876 mq, ricade in aree tutelate per Legge, ai sensi dell'art. 142 comma 1c del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici;
- per 189 mq Strada (Viabilità).

In particolare nella zona di Espansione C2/1 in cui sono consentiti, ai sensi dell'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione di cui al vigente strumento urbanistico del comune di Rende (CS), destinazioni d'uso residenziali, commerciali, artigianali non moleste e terziarie in genere, l'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità territoriale	0,5 mc/mq
Altezza massima fabbricato	15 m
Rapporto di copertura	1/4
Rapporto tra altezza del fabbricato e la distanza tra edifici in proprietà privata	Come definito dall'art. 23.1 delle N.T.A. del P.R.G.
Distanza dai confini	5 m ed H/2 negli altri casi
Distanza dalle strade	10 m

Inoltre, si precisa che l'edificabilità delle aree ricadenti nel P.A.U. RC2 "S.Rosa" si attua mediante Piani-Progetto Unitari (P.P.U.), di cui all'art. 22.1.7 delle N.T.A. del P.R.G., che dovranno riguardare tutte le aree ricadenti in un dato Quadrante urbanistico, corrispondente, nel caso specifico dell'immobile pignorato in esame, al Quadrante 5. Una volta espletato l'iter di approvazione del P.P.U. del quadrante di riferimento l'edificazione di ogni singolo fabbricato previsto in esso potrà avvenire dietro rilascio di Permesso di Costruire.

Come attestato nel certificato di destinazione urbanistica, alla data del suo rilascio, per il Quadrante in cui ricade il terreno oggetto di pignoramento, censito con i seguenti estremi catastali: **F. 39 – part. 196**, non risulta presentata alcuna istanza di approvazione di P.P.U..

Il terreno (*Bene B*) distinto in catasto con i seguenti estremi: **F. 39 – part. 98** della superficie catastale di 7.430 mq ricade:

- per 7.258 mq in zona E (Zona Agricola) in aree tutelate per Legge, ai sensi dell'art. 142 comma 1c del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici, di cui 7.010 mq in area a rischio di inondazione R3 del PAI ed 248 mq in area a rischio di inondazione R4 del PAI;
- per 172 mq in Alveo (Fiumi e Torrenti) per l'intera superficie in aree tutelate per Legge, ai sensi dell'art. 142 comma 1c del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici ed a rischio di inondazione R4 del PAI;

Si precisa che nel vigente strumento urbanistico del comune di Rende la porzione di superficie di 7.258 mq ricade in zona P.u. (Parco Urbano) a cui è stata estesa la destinazione agricola per effetto dell'art. 22 della L.R. n.40 del 28-12-2015.

Per maggiori dettagli sulle norme tecniche di attuazione delle zone urbanistiche in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato al presente elaborato peritale (*All. D*).

**3.8) 8° Quesito** - *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

*In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Sui terreni oggetto di pignoramento non risultano presenti costruzioni.

**3.9) 9° Quesito** - *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in quest'ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Ai fini della forzata vendita si reputa opportuno, giovandosi prevalentemente della diversa ubicazione e destinazione urbanistica, procedere alla vendita del complesso dei beni immobili oggetto di pignoramento suddividendoli in due lotti, come di seguito indicati, che non necessitano, nel caso specifico, della redazione di tipi di frazionamento catastale:

#### Lotto 1

Appezamento di terreno in gran parte edificabile, soggetto a piano attuativo unitario, incolto e libero da costruzioni, della superficie catastale di 6.800 mq, a giacitura pianeggiante e configurazione geometrica regolare, caratterizzato dalla presenza di vegetazione erbacea spontanea, avente accesso diretto da strada pubblica, sito in località c/da Santa Rosa del Comune di Rende (CS), nell'ambito territoriale compreso tra il rilevato ferroviario e la strada comunale di penetrazione alla stessa località, censito al Catasto dei Terreni con i seguenti estremi: F. 39 – part. 196.

## Lotto 2

Appezamento di terreno attualmente a destinazione agricola, già destinato nel vigente strumento urbanistico a Parco Urbano, incolto e libero da costruzioni, della superficie catastale di 7.430 mq, a giacitura pianeggiante e configurazione geometrica quasi regolare, caratterizzato dalla presenza di vegetazione erbacea spontanea, servito da un fosso irriguo e da una strada di accesso interpodereale sterrata, carrabile per i soli mezzi agricoli, sito in località c/da Santa Rosa del Comune di Rende (CS), nell'ambito territoriale compreso tra il torrente Surdo ed il rilevato ferroviario, censito al Catasto dei Terreni con i seguenti estremi: F. 39 – part. 98.

**3.10) 10° Quesito** - *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*

I beni immobili in esame risultano pignorati per i diritti pari ad 1/1 di proprietà dell'esecutato.

**3.11) 11° Quesito** - *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*

In sede di sopralluogo, si è accertato che il bene immobile identificato come *Bene B* risulta libero, mentre all'interno del bene immobile identificato come *Bene A* si è accertata la presenza di un piccolo gregge di pecore, lasciato libero di pascolare proveniente, probabilmente, dal terreno limitrofo, di altra proprietà, posto a sud, per l'assenza di recinzioni sul confine lungo tale lato.

Dalle verifiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza non risulta registrato per i beni immobili oggetto di pignoramento alcun contratto di locazione e simili (*All. L*).

**3.12) 12° Quesito** - *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

I beni immobili oggetto di pignoramento comprendono solo terreni ineditati di proprietà dell'esecutato rappresentato da una società a responsabilità limitata.

**3.13) 13° Quesito** - *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 oneri di affrancazione o riscatto;*

In base alla documentazione in possesso, ispezioni ipotecarie (*All. H*) eseguite presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, ed atto pubblico di provenienza (*All. I*) acquisito presso lo studio notarile del Dott. Leucio Gissona, non risultano esistenti sui beni immobili oggetto di pignoramento: vincoli artistici, storici ed alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri di natura condominiale, diritti demaniali, censi, livelli o usi civici.

Si precisa, in particolare, sulla base del sopralluogo eseguito e del certificato di destinazione urbanistica (*All. D*) rilasciato dal comune di Rende che per gli immobili oggetto di pignoramento si è riscontrato quanto segue:

*Bene A:* una porzione della sua estensione, pari a 189 mq ricade all'interno della viabilità comunale; Una porzione della sua estensione, pari a 2.876 mq, ricade in aree tutelate per Legge, ai sensi dell'art. 142 comma 1c del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici;

*Bene B:* risulta attraversato da un fosso irriguo/di scolo delle acque piovane e da una strada interpodereale serventi più fondi limitrofi; una porzione della sua estensione, pari a 172 mq, ricade all'interno dell'alveo del torrente Surdo; L'intera superficie ricade in aree tutelate per Legge, ai sensi dell'art. 142 comma 1c del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici; Una porzione della sua estensione pari a 420 mq ricade in area a rischio di inondazione R4 del PAI, mentre la porzione rimanente ricade in area a rischio di inondazione R3 del PAI.

**3.13 bis) 13° Quesito bis- 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;*

Non si hanno spese fisse di gestione, di manutenzione, straordinarie e condominiali.

**3.14) 14° Quesito** - *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 opponibile alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei*



*pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in 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 la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni:*

I beni immobili oggetto di pignoramento sono ubicati, come già detto, all'interno di un ambito territoriale, C/da Santa Rosa, zona periferica posta a ridosso del centro abitato di Rende (CS).

Tale ambito territoriale si configura urbanisticamente come un'area di espansione situata ad est del centro abitato di Rende (CS) che riveste un discreto interesse.

L'edificabilità consentita in tale area di espansione, a destinazione prevalentemente residenziale, commerciale, artigianale e terziaria, si realizza, in base al vigente strumento urbanistico comunale, attraverso l'approvazione preliminare di piani Piani-Progetto Unitari (P.P.U.), riguardanti singoli quadranti urbanistici, già individuati dallo strumento urbanistico attuativo (P.A.U. RC2 S.Rosa).

In tali quadranti, paragonabili a comparti edilizi, costituiti generalmente da più terreni limitrofi, anche di diversa proprietà, risulta possibile applicare un indice di fabbricabilità territoriale (*I<sub>f</sub>*) pari a 0,5 mc/mq.

Nonostante buona parte di c/da Santa Rosa sia edificabile, tramite i P.P.U. sopra indicati, si è osservato che la stessa, alla data del sopralluogo, risulta ancora scarsamente edificata ed urbanizzata. Tale inattività è da ricercare, probabilmente, nel rallentamento subito dal settore edilizio negli ultimi anni in seguito alla crisi economica globale e nella ridotta domanda di nuovi immobili da immettere nel mercato immobiliare locale.

Quanto sopra evidenziato, è stato peraltro avvalorato, sia da quanto appreso dall'Ufficio Tecnico Comunale, attraverso il quale si è constatato che per la località in esame, alla data del presente elaborato peritale, non risultano essere state mai presentate richieste di autorizzazioni di P.P.U., e sia dalle indagini di mercato condotte presso le agenzie immobiliari operanti sul territorio di Rende (CS), attraverso le quali si è constatato che nel mercato immobiliare locale si è avuta una notevole riduzione, negli ultimi anni, del numero di transizioni di beni simili a quelli oggetto della presente stima ed, in generale, di terreni ed aree edificabili.

I fattori principali influenti positivamente sull'apprezzamento di tale area possono essere così sintetizzati:

- Vicinanza al centro abitato di Rende (CS);
- Vicinanza all'importante infrastruttura stradale costituita da Viale Principe, di recente realizzazione, costituente il nuovo asse viario di collegamento tra i centri abitati di Rende e di Cosenza.
- Giacitura pianeggiante dell'area con conseguente riduzione dei costi di costruzione.

Mentre i fattori influenti negativamente sull'apprezzamento di tale area possono essere così sintetizzati:

- L'attuale modesta urbanizzazione;
- La presenza del rilevato ferroviario aventi ripercussioni negative sulla qualità ambientale;

Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati, avendo constatato, come già detto, l'assenza di un sufficiente numero di transizioni di beni simili a quelli oggetto di stima, non si ritiene idoneo, nel caso specifico, venendo meno i presupposti, adottare l'usuale metodo di stima sintetico-comparativo, consistente nella determinazione del valore di un dato bene sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Per tale ragione, al fine di giungere alla valutazione dei beni immobili in esame si è fatto ricorso al metodo di stima analitica del "valore di trasformazione".

Tale metodologia estimativa trova applicazione nella valutazione dei terreni edificabili in quanto la potenzialità di dette superfici risulta naturalmente connessa all'edificazione, al di sopra o al di sotto delle stesse, di volumetrie più o meno consistenti. In definitiva, il valore delle aree edificabili è un valore derivato dal valore dei fabbricati che verranno realizzati sul medesimo sito.

Per procedere alla stima secondo il criterio della trasformazione immobiliare, occorre che il cespite in esame sia effettivamente trasformabile. In altre parole, occorre verificare l'effettiva potenzialità edificatoria connessa al lotto in esame, conoscerne la volumetria realizzabile e la destinazione d'uso compatibile. Quanto sopra deve essere valutato in ragione delle potenzialità del soprassuolo e delle potenzialità espresse dal sottosuolo.

In questo contesto risulta altresì necessario che la destinazione finale dell'immobile risulti effettivamente valutabile. In altre parole occorre che il valore finale del bene (sia effettivamente stimabile e compatibile con il mercato (effettivamente vendibile o utilizzabile).

La formula iniziale del valore di trasformazione viene espressa come segue:

$$V_{area} = V_{pf} - K$$

ovvero il valore attuale del bene coincide con il valore del prodotto finale di trasformazione ( $V_{pf}$ ) a cui vanno detratti tutti i costi intervenuti nella trasformazione dello stesso bene ( $K$ ).

La formula sopra riportata pur considerando tutti i costi intervenuti nel processo di trasformazione, nel caso delle aree edificabili: costo di costruzione, onorari professionali, spese generali, oneri di urbanizzazione, intermediazioni immobiliari, oneri finanziari, profitto dell'imprenditore, ecc., non tiene conto né del rischio dell'operazione immobiliare né del tempo necessario alla realizzazione dell'immobile.

La formula definitiva del processo dovrà quindi considerare anche tali fattori.

Tutto ciò premesso si può quindi affermare che la corretta formula del valore di trasformazione si riassume nella seguente:

$$V_{area} = (V_{pf} - K)/q^n$$

Dove:

$$q = (1 + r)$$

$$n = \text{tempo realizzazione}$$

Il valore di "r" coincide con il saggio di rischio dell'operazione immobiliare. Il valore "n" come già accennato coincide con il tempo di realizzazione dell'opera, il quale decorre dall'inizio della prima esposizione finanziaria e termina con la conclusione dell'intervento.

Di seguito vengono riportate le stime dei beni immobili oggetto di pignoramento, i quali come già detto, risultano sostanzialmente separati dal rilevato ferroviario che attraversa c/da Santa Rosa:

### 3.14.1) Stima *Bene A*

Appezamento di terreno prevalentemente edificabile, della superficie catastale di 6.800 mq, posto ad est del rilevato ferroviario, ricadente all'interno del Quadrante urbanistico n.5, del P.A.U. RC2 S. Rosa.

Tale appezzamento di terreno, a giacitura pianeggiante e conformazione planimetrica regolare, risulta accessibile direttamente dalla strada comunale.

Alla data del sopralluogo tale appezzamento di terreno risulta incolto e libero da costruzioni.

Assunta l'edificabilità, legale e di fatto, dell'area in questione, dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione in possesso è stato possibile constatare che:

- Il terreno oggetto di stima comprende una porzione, di maggiore consistenza, della superficie di 6.611 mq, edificabile (zona di espansione C2/1) e una rimanente parte, di minore consistenza, della superficie di 189 mq, ricadente come viabilità;
- In base a quanto previsto dal *P.A.U. RC2 S.Rosa* l'edificabilità può essere consentita soltanto attraverso la redazione preliminare di un Piano-Progetto Unitario (P.P.U.) esteso all'intero Quadrante n. 5;
- Il Quadrante n. 5 comprende, oltre al bene immobile in oggetto, anche le aree edificabili, di altra proprietà, ricadenti nei terreni limitrofi distinti al catasto terreni del comune di Rende con i seguenti estremi: F. 39 – part.lle 263, 317, 318, 319, 320 e 516;
- Dalla consultazione telematica del Geoportale, liberamente accessibile dal sito istituzionale del Comune di Rende, si stima per il Quadrante n. 5 la seguente superficie edificabile ricadente in zona di espansione C2/1:

<i>Particelle - Quadrante n. 5 -</i>	<i>Superficie catastale (mq)</i>	<i>Percentuale (%) area edificabile</i>	<i>Superficie edificabile (mq)</i>
<b>196</b>	6.800	-	6.611
<b>263</b>	2.900	95,9	2.781
<b>317</b>	2.791	21,2	592
<b>318</b>	210	100	210
<b>319</b>	2.334	15	350
<b>320</b>	1.044	17,6	184
<b>516</b>	4.230	81,8	3.460
<b><i>Totale area edificabile Quadrante n. 5 (arrotondata)</i></b>			<b>14.188</b>

- La volumetria realizzabile in zona C2/1 (Indice di fabbricabilità territoriale 0,50 mc/mq), nel rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici e comprensiva della volumetria già impegnata da eventuali corpi di fabbrica esistenti, risulta essere pari a:

$$mq\ 14.188 \times mc/mq\ 0,50 = 7.094\ mc$$

- Analizzando il contesto edilizio presente nella zona in esame ed in quello di recente costruzione, costituito dalle aree edificate limitrofe, si assume per il quadrante in oggetto, come ordinaria trasformazione la costruzione di più edifici a due piani fuori terra destinati unicamente a residenze, della tipologia a schiera e/o in linea, oltre un piano interrato/seminterrato, destinato a garage/cantine, tale da non rientrare nel computo della volumetria urbanistica.
- In ragione degli indici urbanistici e delle considerazioni sopra esposte nel quadrante in oggetto si possono considerare sviluppate le seguenti superfici lorde commerciali vendibili:

$$SUP_{residenziale} = 7.094 / 3 \cong 2.365\ mq$$

sviluppata su due piani fuori terra, ponendo l'altezza lorda di piano pari a circa 3,00 m.

$$SUP_{cantine/garage} = 2.365 / 2 \cong 1.182\ mq$$

sviluppata al solo piano seminterrato.

- I fabbricati, di recente costruzione, presenti nelle aree limitrofe, presi a riferimento presentano strutture portanti in cemento armato con solai in latero-cemento, murature di tamponamento in blocchi di laterizio forato muniti di isolamento del tipo "a cappotto".
- Le unità residenziali, una volta ultimate, si collocheranno su uno standard qualitativo medio-alto, catastalmente classificabili in categoria A/2 (abitazioni civili).

Tutto ciò constatato si passa alla determinazione del valore di trasformazione:

*-Valore del prodotto finale di trasformazione ( $V_{pf}$ )*

Allo scopo di stabilire il valore più attendibile dell'immobile sopra descritto, è stata effettuata un'approfondita indagine di mercato presso agenzie immobiliari del territorio e studi professionali del luogo, inoltre, sono state esaminate le quotazioni di mercato più recenti (Anno 2015 – semestre II) rilevate nel comune di Rende (CS), pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Da tali indagini è emerso che per la zona in oggetto, le quotazioni di mercato, "al nuovo", prendendo come parametro di riferimento la superficie lorda, si attestano in media sul seguente valore:

$$Abitazioni: 1.400,00\ €/mq;$$

In particolare le superfici lorde delle cantine/garage, considerate pertinenze delle abitazioni, vengono rapportate alla superficie principale di queste ultime attraverso il seguente coefficiente:

$$SUP_{cantina/garage} = 0,50 \times SUP_{Abitazione}$$

Pertanto il valore di mercato complessivo degli immobili da edificare nel quadrante di riferimento risulta determinato dalla seguente espressione:

$$V_{pf} = (SUP_{Ab.} + c_{ragg.} \times SUP_{mag/garage.}) \times V_{UAb.}$$

Destinazione	Sup. lorda di piano (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. lorda u.i. ragguagliata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di mercato (€)
Abitazioni	2.365,00	1	2.365,00	1.400,00	3.311.000,00
Cantina/garage	1.182,00	0,50	591,00	1.400,00	827.400,00
				<b><math>V_{pf}</math></b>	<b>4.138.400,00</b>

- Costo di trasformazione ( $K$ )

Le spese da sostenere per la trasformazione immobiliare ipotizzata, ad esclusione dell'area che è l'incognita da determinare, facendo riferimento in buona parte ai dati desunti da fonti di letteratura tecnica (F. Paglia, P. Carvelli, *Esempi di stime di terreni ed aree edificabili*, EPC libri Roma, 2011; M. Brischetto ed altri, *La stima degli immobili ordinari, speciali e dei beni pubblici*, Maggioli Editore, 2006; G. Castello, *Stima degli immobili*, Flaccovio Editore, 2001), possono essere così valutate:

a) Costo di costruzione edilizio ( $K_C$ )

Allo scopo di stabilire il costo di costruzione che si dovrebbe sostenere per la realizzazione del complesso immobiliare sopra indicato, aventi caratteristiche (tipologia, struttura portante, impianti, finiture, ecc.) simili a quelli realizzati di recente nel comune di Rende (CS) ed in aree limitrofe, è stata effettuata un'approfondita indagine di mercato presso studi professionali del luogo ed alcune imprese edili.

Da tali indagini è emerso che per la realizzazione del complesso immobiliare prima ipotizzato, in condizioni di ordinarietà, si può considerare un costo medio per superficie lorda di piano praticabile da realizzare pari a 700,00 €/mq per le unità abitative e pari a 400,00 €/mq per le unità cantina/garage.

Pertanto si stima che il costo di costruzione del complesso immobiliare in esame "a nuovo" da realizzare risulta pari a:

$$K_C = 2.365,00 \times 700,00 + 1.182,00 \times 400,00 = € 2.128.300,00$$

b) Spese impreviste ed eventuali varianti ( $K_{IM}$ )

Si stima, da fonti di letteratura tecnica, che tali spese corrispondono, in termini prudenziali, a circa il 2% del costo di costruzione ( $K_C$ ), pertanto:

$$K_{SP} = 2.128.300 \times 0,02 = € 42.566,00$$

c) *Onerari professionali (K<sub>OP</sub>)*

Si stima, da fonti di letteratura tecnica, che tali spese corrispondono, in media, a circa il 7% della somma del costo di costruzione (K<sub>C</sub>) e degli Imprevisti (K<sub>IM</sub>), pertanto:

$$K_{SP} = (2.128.300,00 + 42.566,00) \times 0,07 = € 151.960,62$$

d) *Profitto del promotore (K<sub>PP</sub>)*

Si stima che tale profitto, nel caso specifico dell'ubicazione dell'operazione immobiliare ipotizzata, possa corrispondere a circa il 10% della somma del costo di costruzione (K<sub>C</sub>), degli Imprevisti (K<sub>IM</sub>) e degli oneri professionali (K<sub>OP</sub>), pertanto:

$$K_{PP} = (2.128.300,00 + 42.566,00 + 151.960,62) \times 0,10 = € 232.282,66$$

e) *Oneri concessori (K<sub>OC</sub>)*

Gli oneri concessori da corrispondere al Comune, per il rilascio del titolo abilitativo necessario alla realizzazione di una data opera edilizia, comprendono:

-Il Contributo sul Costo di Costruzione (K<sub>CC</sub>);

-Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (K<sub>OU</sub>).

Si stima, da fonti di letteratura tecnica, che tali oneri da corrispondere al Comune per il rilascio del titolo abilitativo,  $K_{OC} = K_{CC} + K_{OU}$ , ammontano, in media, a circa il 7% del costo di costruzione (K<sub>C</sub>), pertanto:

$$K_{OC} = € 2.128.300 \times 0,07 = € 148.981,00$$

f) *Oneri finanziari (K<sub>OF</sub>)*

Si stima, da fonti di letteratura tecnica, che tali oneri, coincidenti con il costo degli interessi sostenuti dal promotore per finanziare l'operazione immobiliare in esame, ammontano, in media, a circa il 10% della somma del costo di costruzione (K<sub>C</sub>), degli Imprevisti (K<sub>IM</sub>), degli oneri professionali (K<sub>OP</sub>) e degli oneri concessori (K<sub>OC</sub>), pertanto:

$$K_{OF} = (2.128.300,00 + 42.566,00 + 151.960,62 + 148.981,00) \times 0,10 = € 247.180,76$$

g) *Costi di vendita ed intermediazioni (K<sub>INT</sub>)*

Nel contesto dell'operazione immobiliare ipotizzata in caso di commissioni di vendite plurime, tale costo, la cui percentuale si attesta convenzionalmente attorno al 3%, tende a scendere notevolmente, sino ad attestarsi, prudenzialmente, al valore dell'1% sul ricavo atteso dalla vendita:

$$K_{INT} = 4.138.400,00 \times 0,01 = € 41.384,00$$

Nella seguente tabella viene riportato il riepilogo dei costi necessari a sostenere l'operazione immobiliare ipotizzata per il quadrante urbanistico in oggetto:

<i>Voce di Costo</i>	<i>Importo (€)</i>
<i>Costo di costruzione edilizio (K<sub>C</sub>)</i>	2.128.300,00
<i>Spese impreviste ed eventuali varianti (K<sub>IM</sub>)</i>	42.566,00
<i>Onorari professionali (K<sub>OP</sub>)</i>	151.960,62
<i>Profitto del promotore (K<sub>PP</sub>)</i>	232.282,66
<i>Oneri concessori (K<sub>OC</sub>)</i>	148.981,00
<i>Oneri finanziari (K<sub>OF</sub>)</i>	247.180,76
<i>Costi di vendita ed intermediazioni (K<sub>INT</sub>)</i>	41.384,00
<b>TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE (K)</b>	<b>2.992.655,04</b>

Pertanto si ha che il valore dell'incidenza dell'area è pari a:

$$V_{pf} - K = 4.138.400,00 - 2.992.655,04 = € 1.145.744,96$$

Considerando un saggio elevato di remunerazione atteso da parte del promotore in ragione del 9%, tenendo conto dei maggiori rischi del mercato immobiliare delle aree edificabili rispetto a quello dei fabbricati urbani e supponendo una durata dell'operazione immobiliare ipotizzata pari a 5 anni, in considerazione del più lento iter concessorio delle aree soggette a piani attuativi, si ha:

$$- q = (1 + r) = 1 + 0,09 = 1,09$$

$$- n = 5$$

$$V_{area} = (V_{pf} - K) / q^n = 1.145.744,96 / (1,09)^5 = € 744.655,61$$

Da cui si ricava un valore unitario medio dell'area pari a:

$$V_{Uarea} = V_{area} / SUP_{area} = 744.655,61 / 14.188 = 52,48 €/mq$$

Tale valore medio viene successivamente corretto con opportuni coefficienti, desunti da fonti di letteratura tecnica, che tengono conto delle anomalie che caratterizzano generalmente il mercato delle aree fabbricabili:

$$V_{Uarea}' = V_{Uarea} \times C_1 \times C_2 \times C_3$$

I coefficienti correttivi applicati sono indicati nella tabella di seguito riportata:

<i>Descrizione coefficiente correttivo</i>	<i>Valore</i>
<i>Livello di urbanizzazione medio (C<sub>1</sub>)</i>	<i>0,95</i>
<i>Qualificazione ambientale media (C<sub>2</sub>)</i>	<i>0,95</i>
<i>Fondo di grandi dimensioni (C<sub>3</sub>)</i>	<i>1,10</i>

Ottenendo, pertanto, il seguente probabile valore di mercato unitario:

$$V_{Uarea}' = 52,48 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,10 = 52,10 \text{ €/mq} \cong 52,00 \text{ €/mq}$$

Il valore unitario determinato per il Quadrante urbanistico n.5, può essere considerato rappresentativo anche del bene immobile oggetto di pignoramento ricadente al suo interno.

Si precisa che la superficie considerata ai fini della determinazione del valore di mercato dell'appezzamento di terreno identificato come *Bene A* risulta soltanto quella in grado di generare un effettivo valore economico, ossia la sola parte avente destinazione edificabile, della superficie di 6.611 mq, escludendo di conseguenza la porzione ricadente come viabilità, della superficie di 189 mq, a cui viene attribuita un valore nullo.

Inoltre, parte dell'area edificabile in oggetto, della superficie di 2.876 mq, ricade, come già detto, in area tutelata per Legge, ai sensi dell'art. 142 comma 1c del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici.

Tale vincolo può incidere direttamente sul progetto realizzabile mediante l'imposizione di particolari metodologie realizzative (obbligo di utilizzare solo determinati materiali, obbligo di conformarsi all'architettura predominante, ecc.).

Si ritiene, pertanto, che la presenza di tale vincolo possa incidere, nel caso specifico (in negativo), per il 5% sul valore dell'area interessata:

$$V_{Uarea}'' = 52,00 \times 0,95 = 49,40 \text{ €/mq} \cong 49,50 \text{ €/mq}$$

Tutto ciò premesso, il valore di stima del *Bene A* risulta desunto nella seguente tabella:

<i>Descrizione Area</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Valore unitario (€/mq)</i>	<i>Importo (€)</i>
<i>Area edificabile non vincolata</i>	<i>3.735</i>	<i>52,00</i>	<i>194.220,00</i>
<i>Area edificabile vincolata</i>	<i>2.876</i>	<i>49,50</i>	<i>142.362,00</i>
<i>Area destinata a viabilità</i>	<i>189</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Totale</i>	<i>6.800</i>		<i>336.582,00</i>

Valore arrotondato a € 337.000,00.



In base a quanto specificato nel quesito in esame il valore di stima precedentemente determinato deve essere ridotto forfettariamente del 15%:

<i>Valore stimato</i>	€ 337.000,00
<i>Abbattimento forfettario 15%</i>	€ 50.550,00
<i>Prezzo base</i>	€ 286.450,00

giungendo, pertanto, al seguente prezzo base arrotondato: **€ 286.000,00.**

### 3.14.2) Stima *Bene B*

Appezamento di terreno, attualmente a prevalente destinazione agricola, della superficie catastale di 7.430 mq, posto ad ovest del rilevato ferroviario, all'interno di una vasta area priva di opere di urbanizzazioni primarie.

Tale appezamento di terreno, a giacitura pianeggiante e conformazione planimetrica quasi regolare, privo di accessi diretti da strade pubbliche, risulta accessibile unicamente da una strada interpodereale carrabile da soli mezzi agricoli.

Alla data del sopralluogo tale appezamento di terreno risulta incolto e libero da costruzioni.

In merito all'aspetto strettamente urbanistico, non essendo il comune di Rende (CS), alla data del presente elaborato peritale, dotato di Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.40 del 28-12-2015, alla originaria destinazione urbanistica, P.u. (Parco Urbano), prevista dal vigente P.R.G. per il bene immobile in oggetto è stata estesa "transitoriamente" la destinazione agricola sino all'adozione del nuovo strumento urbanistico.

Nonostante la destinazione urbanistica del bene immobile oggetto di stima, anche se transitoria, è riconducibile all'attualità a quella agricola, data l'ubicazione dello stesso bene, prossima all'edificato del centro abitato di Rende (CS), si ritiene corretto, nel caso specifico, nella valutazione estimativa, tenere conto di un'auspicata futura più redditizia destinazione d'uso dell'area.

In tale contesto il valore del bene viene ad equipararsi al cosiddetto "valore d'attesa", in dottrina correlato a quelle aree, che pur nell'attualità agricole o comunque vincolate, assumono valori di un certo significato, data la loro posizione prossima all'edificato che li apprezza in quanto facilmente interessati (nel prossimo futuro) dalla naturale espansione del tessuto urbano.

Ricadendo il bene immobile in oggetto nell'ambito territoriale *Unità Urbanistica RC2 S. Rosa*, si può considerare quale futura più redditizia destinazione urbanistica quella analoga al Bene A, oggetto di precedente trattazione, ricadente all'interno di un quadrante urbanistico del P.A.U. RC2 S.Rosa in zona di espansione (C2/1).

Il "valore d'attesa", può essere compiutamente apprezzato, anche in questo caso, attraverso l'utilizzo del metodo di stima analitica a "*valore di trasformazione*", in considerazione, però, rispetto alla stima eseguita per il Bene A, di un più elevato numero di anni a cui legare il fattore di anticipazione ( $1/q^n$ ).

In tale modo si viene meglio a valutare il complessivo rischio imprenditoriale dell'ipotizzato intervento di trasformazione, fortemente influenzato dalla tempistica burocratica cui si lega l'operazione stessa, in attesa di una più redditizia destinazione d'uso del bene.

Pertanto ripercorrendo il procedimento di stima adottato per il Bene A, in cui è stato desunto per il relativo quadrante urbanistico un valore unitario medio dell'area edificabile pari a 52,48 €/mq, variando il fattore tempo (*n*) in numero 10, operando le dovute proporzioni:

<i>Quadrante urbanistico</i>	<i>n (anni)</i>	<i>r (%)</i>	<i>Valore unitario (€/mq)</i>
<i>Quadrante (Bene A)</i>	5	9	52,48
<i>Quadrante (Bene B)</i>	10	9	34,11

Si ottiene il seguente valore medio unitario: 34,11 €/mq

Tale valore medio viene successivamente corretto con opportuni coefficienti, desunti da fonti di letteratura tecnica, che tengono conto delle anomalie che caratterizzano generalmente il mercato delle aree fabbricabili:

$$V_{Uarea}' = V_{Uarea} \times C_1 \times C_2 \times C_3$$

I coefficienti correttivi applicati, nel caso dell'area in esame, sono indicati nella tabella di seguito riportata:

<i>Descrizione coefficiente correttivo</i>	<i>Valore</i>
<i>Livello di urbanizzazione scadente (C<sub>1</sub>)</i>	0,90
<i>Qualificazione ambientale media (C<sub>2</sub>)</i>	0,95
<i>Fondo di grandi dimensioni (C<sub>3</sub>)</i>	1,10

Ottenendo, pertanto, per l'ipotetico quadrante urbanistico edificabile, in cui può ricadere, in proiezione futura il bene immobile in oggetto, il seguente più probabile valore di mercato unitario dell'area:

$$V_{Uarea}' = 34,11 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,10 = 32,08 \text{ €/mq} \approx 32,00 \text{ €/mq}$$

considerato che:

- Il terreno oggetto di stima comprende una porzione, di piccola consistenza, della superficie di 172 mq ricadente nell'Alveo del torrente Surdo, pertanto inutilizzabile ai fini di una eventuale edificazione;
- La rimanente porzione di area, della superficie di 7.258 mq, del terreno oggetto di stima ricade per intero in aree tutelate per Legge, ai sensi dell'art. 142 comma 1c del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici ed in area a rischio di inondazione R3, ed in minima parte R4 del PAI.

Tutto ciò considerato, si precisa:

- che la superficie considerata ai fini della determinazione del valore di mercato dell'appezzamento di terreno identificato come *Bene B* risulta soltanto quella in grado di generare un effettivo valore economico, escludendo pertanto la porzione ricadente nell'alveo del Torrente Surdo, della superficie di 172 mq, a cui viene attribuita un valore nullo;
- che la presenza del vincolo di tutela ambientale, e soprattutto del vincolo di rischio inondazione di tipo R3 individuato dal PAI, pregiudicano in maniera consistente una eventuale attività edilizia e, pertanto, si ritiene, prudenzialmente, corretto abbattere del 40%, il valore dell'area del bene oggetto di stima, in analogia al coefficiente riduttivo ammesso dalla Delibera della Giunta Comunale n. 119 del 04-06-2015 inerente la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini del calcolo dell'imposta I.M.U. (ALL. M):

$$V_{Uarea}'' = 32,00 \times 0,60 = 19,20 \text{ €/mq} \cong 19,00 \text{ €/mq}$$

Pertanto il valore di stima del *Bene B* risulta desunto nella seguente tabella:

<i>Descrizione Area</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Valore unitario (€/mq)</i>	<i>Importo (€)</i>
<i>Area edificabile vincolata</i>	7.258	19,00	137.902,00
<i>Area destinata ad alveo</i>	172	0,00	0,00
<i>Totale</i>	7.430		137.902,00

Valore arrotondato a € 138.000,00.

In base a quanto specificato nel quesito in esame il valore di stima precedentemente determinato viene ridotto forfettariamente del 15%:

<i>Valore stimato</i>	€ 138.000,00
<i>Abbattimento forfettario 15%</i>	€ 20.700,00
<i>Prezzo base</i>	€ 117.300,00

giungendo, pertanto, al seguente prezzo base arrotondato: € 117.000,00.

**3.15) 15° Quesito - riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,:** - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza ed il suo prezzo base.

**Su apposito foglio, allegato a parte, sono state riportate le informazioni necessarie da inserire nell'ordinanza di vendita (ALL. A).**

#### 4. CONCLUSIONI

Il presente elaborato peritale ha avuto per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato di due appezzamenti di terreni siti, in loc. C/da Santa Rosa, area di espansione urbana a giacitura pianeggiante, posta ad est del centro abitato di Rende (CS).

Nella redazione della stima sono stati analizzati e acquisiti tutti gli elementi necessari alla determinazione dei valori di stima dei beni immobili oggetto di pignoramento senza riscontrare alcuna problematica nei quesiti posti, ad esclusione dei seguenti:

-1°*Quesito*: dalle risultanze catastali non risultano aggiornate all'attualità le intestazioni dei beni immobili oggetto di pignoramento;

-4°*Quesito*: mancata possibilità di definire in sede di sopralluogo l'esatta individuazione materiale di alcuni confini degli immobili oggetto di pignoramento, ed in particolare dell'appezzamento di terreno (Lotto 2) posto ad ovest del rilevato stradale, per mancanza di recinzioni e/o di altro tipo di delimitazioni;

-11°*Quesito*: non è stato possibile accertare in sede di sopralluogo l'effettiva occupazione, ad uso pascolo, da parte di terzi, in assenza di contratto di locazione, dell'appezzamento di terreno (Lotto 1) posto ad est del rilevato ferroviario.

I beni immobili oggetto di pignoramento, sono stati suddivisi, per ubicazione e destinazione urbanistica, in due lotti.

Il metodo di stima analitico a "*valore di trasformazione*" impiegato per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato, ha consentito di ovviare alla carenza rilevata nel mercato immobiliare locale di campioni comparativi, sufficienti ed attendibili, di terreni simili ai beni oggetto di stima.

Per la determinazione del valore di stima del Lotto 2 si è fatto ricorso, alla determinazione del cosiddetto "*valore d'attesa*" vista la sua attuale destinazione urbanistica "*transitoria*" e vicinanza al centro abitato.

Per i lotti individuati nel presente elaborato peritale si sono determinati i seguenti prezzi base di vendita:

-Lotto 1 (*Bene A*): € 286.000,00

-Lotto 2 (*Bene B*): € 117.000,00

Il sottoscritto, nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, ritenendo con la presente relazione di aver assolto l'incarico conferito rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

#### 5. ALLEGATI

- Allegato A: *Foglio riassuntivo "informazioni" per ordinanza di vendita;*
- Allegato B: *Verbale di sopralluogo;*
- Allegato C: *Documentazione fotografica;*
- Allegato D: *Certificato di destinazione urbanistica e relative norme tecniche di attuazione;*
- Allegato E: *Stralci cartografici di P.R.G.;*

- Allegato F: *Estratto di mappa catastale;*
- Allegato G: *Visure catastali;*
- Allegato H: *Ispezioni ipotecarie;*
- Allegato I: *Stralcio atto notarile;*
- Allegato L: *Istanza di accertamento presso Agenzia delle Entrate di Cosenza;*
- Allegato M: *Stralcio Delibera G.C..*

Rende (CS), 20-07-2016

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*

*Ing. Maurizio Pulerà*





# CITTA' DI RENDE

PROVINCIA DI COSENZA

SETTORE TECNICO MANUTENTIVO

COMUNE DI RENDE  
P.zza San Carlo Borromeo - Rende Tel: 0984- 828411  
Provincia di Cosenza

27 GIU. 2018

PROTOCOLLO GENERALE  
N° ..... 32481 .....

TRIBUNALE DI COSENZA  
3 LUG 2018  
PROT N° .....

Spett.le TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
c.a. D.ssa Giusi IANNI  
87100 - COSENZA -

Racc. ALR

**OGGETTO:** Proc. esec. 163/2015 R.E.I.

Avvio del procedimento espropriativo per pubblica utilità dei lavori:

1. viale Principe - Stazione Ferroviaria Quattromiglia - Viale Parco Tratto B
2. viale Parco Tratto B - svincolo autostradale Settimo - Zona Industriale.

In riscontro a quanto richiesto da codesto Tribunale di Cosenza, con atto protocollato in data 25/06/2018 prot. 31886 riferito all'oggetto si comunica che attualmente risulta sussistente il progetto di fattibilità tecnica ed economica dei lavori in oggetto indicati, finanziato nell'ambito dell'accordo di programma per la realizzazione di un sistema di mobilità sostenibile attraverso le predette opere strategiche connesse al collegamento metropolitano tra Cosenza, Rende e Unical.

Gli interventi di cui in oggetto comporteranno l'espropriazione di terreni di proprietà privata siti nel territorio comunale di Rende, tra cui l'immobile di cui all'avviso del 19/01/2018 prot. 3505/18 per il foglio 39 particella n. 196.

Per ciò che concerne i tempi di attuazione di detto procedimento si fa presente che attualmente deve essere ancora approvato il progetto definitivo/esecutivo (e relativa consistenza delle aree da espropriare) e dichiarare la pubblica utilità dell'opera, attraverso la variante al piano regolatore generale della Città di Rende e relativo vincolo espropriativo.

Quanto sopra rappresentato, fermo restando la volontà di realizzare le suddette opere pubbliche si presume che le attività espropriative, consequenziali alle citate operazioni, potranno avere una più precisa definizione nei prossimi mesi autunnali dell'anno in corso.

Comunque, questo ufficio provvederà ad informare la Curatela fallimentare dei

Rende il 27/06/2018

**In allegato, si restituisce copia della nota di codesto Tribunale, firmata in segno di ricevuta.**

IL R.U.P.

Ing. Eduardo Gabriele Amerise



Il Dirigente  
Ing. Francesco Minutolo

Piazza San Carlo Borromeo - 87036 Rende (Cosenza)

Centralino 0984-828411

Partita IVA 00276350782

Posta Elettronica Certificata: protocollo.rende@pec.it