Reg. Es. Imm. n.233/17

BPER/[redacted]

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Giusy Ianni

1) Premesse:

In data 12 luglio 2018 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa [redacted], visto il provvedimento del precedente titolare del ruolo del 27 febbraio 2018, rilevato che il CTU nominato Ing. [redacted] non si presentava nella data fissata per il conferimento di incarico nella procedura n.233/17 nominava, in sostituzione, esperto per la stima del compendio pignorato la scrivente, l'Ing. [redacted], disponendo la comparizione per la formulazione dei quesiti e per il conferimento incarico per l'udienza del 5 settembre 2018 ore 12,00.

La cancelleria di competenza, i sensi del D.L. 179/2012, a mezzo pec, il 17 luglio luglio notificava alla scrivente la nomina (Allegato 1: Dispositivo Nomina Incarico)

In data 5 settembre 2018, alle ore 12,00, dinanzi al cancelliere [redacted], la scrivente accettava l'incarico e acquisiva i quesiti di cui all'allegato 2 (Allegato 2: Verbale conferimento incarico e quesiti):

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

Studio Tecnico Tarsitano Ing. Olimpia Via A. Modigliani, 15 87036 Rende (CS)
Tel. e Fax: 0984 461327 Cell.: 340 2786365 e-mail: olimpiatarsitano@libero.it
pec: olimpia.tarsitano@ingpec.eu

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d

gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi ***solo alcuni*** *dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

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

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

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

5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità) 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

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d

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

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

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato Sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n380 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 e la normativa in forza della quale 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 si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'articolo 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b1066d9eb911ee7dbc5d

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i dpi 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 cc. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*

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

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

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

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,

Studio Tecnico Tarsitano Ing. Olimpia Via A. Modigliani, 15 87036 Rende (CS)
Tel. e Fax: 0984 461327 Cell.: 340 2786365 e-mail: olimpiatarsitano@libero.it
pec: olimpia.tarsitano@ingpec.eu

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

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

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

Il giudice, inoltre disponeva:

"...1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;

2) depositi, ***almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata*** *per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, contenente*

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d

relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, ***nonché*** *relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima;*

3) invii nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

4) entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;

5) nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

6) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori. parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica);

7) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia dei contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");

8) segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.".

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d

Inoltre il giudice autorizzava la scrivente:

"……- al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;

- all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;
- ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. Ove necessario l'esperto farà presente agli uffici pubblici che non sono a lui opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo lo stesso per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;

- a richiedere ai Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

- ad avvalersi della forza pubblica in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata, onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati cd alle relative operazioni di rilevazione ed accatastamento.".

Il giudice, con lo stesso verbale assegnava:

"….all'esperto un acconto di € 500,00 che pone provvisoriamente a carico quale spesa rimborsabile ex art. 2770 c.c. del creditore pignorante.

Il giudice comunica all'esperto che il sopralluogo dell'immobile è indispensabile e che l'omissione di tale adempimento renderà inutilizzabile la relazione e sarà valutata dal Tribunale ai fini dell'affidamento di ulteriori incarichi. La mancata risposta ad uno solo dei quesiti senza giustificato motivo, non consentirà la liquidazione, poiché si riterrà non espletato l'incarico con conseguente invito formale al completamento o con revoca dell'incarico."

Acquisite le cognizioni di merito a seguito dello studio del fascicolo, la sottoscritta [redacted] con Studio professionale in Rende alla Via A. Modigliani n. 15, iscritta all'Albo Professionale degli Ingegneri di Cosenza all'Albo n. B-42 Settore Civile ed Ambientale ed all'Albo del Giudice del Tribunale di Cosenza col n. 3607, coordinatore per la sicurezza e salute nella progettazione ed esecuzione dei lavori edili e di responsabile del servizio di prevenzione

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d

e protezione dai rischi sui luoghi di lavoro (D. Lgs. 626/94 - 494/96), iscritta all'elenco coordinatori europei della sicurezza col n. 00005.CS.it, esperta in materia di Privacy con attestato e superamento della verifica finale, esperta in certificazione energetica, ha proceduto ad un attento ed accurato studio dei fascicoli, ha eseguito gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cosenza, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, nonché l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di Rende per la visione e l'acquisizione delle documentazioni tecnico-amministrative richieste nonché il sopralluogo presso l'immobile per cui alla procedura.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Inizialmente, la sottoscritta ha proceduto ad un'accurata analisi e studio della documentazione di cui al fascicolo d'ufficio, si è recata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza all'ufficio di conservatoria per verificare se la corrispondenza di cui alla documentazione presente nel fascicolo della procedura.

Successivamente in data 14 settembre (Allegato 15: Invito Sopralluogo) la scrivente avvisava la parte debitrice a mezzo raccomandata A/R all'indirizzo indicato negli di cui al fascicolo (Contrada Vadue, Via Lazio, 15 Carolei) che il 28 settembre alle ore 17,00 si dava inizio alle operazioni peritali; la parte creditrice veniva avvisata a mezzo pec il 17 settembre 2019 (Allegato 16: Ricevute Consegna invito sopralluogo Avvocato [redacted]).

In data 28 settembre alle ore 17,00 presso i luoghi di causa non era presente nessuno, per cui ritornata in studio non essendo ancora ritornata indietro la ricevuta di ritorno, attraverso l'App delle Poste Italiane la scrivente si è accorta che essa era in giacenza ancora presso gli uffici per cui attese l'arrivo della ricevuta di ritorno.

In data 2 ottobre 2018 la raccomandata ritornava indietro (Allegato 17: Raccomandata ritornata al mittente) perché non ritirata e lo stesso giorno telefonicamente la scrivente apprendeva che la signora [redacted] non era più residente in [redacted] da parecchi anni.

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d

A questo punto, con formale richiesta all'ufficio anagrafe del Comune di Carolei, la scrivente chiedeva informazioni e il comune rispondeva che la signora [redacted] non era più residente all'indirizzo [redacted] dal 14.12.2016 per trasferimento in [redacted] (Allegato 18: Comunicazione Comune di Carolei trasferimento di residenza).

In 5 ottobre, con formale richiesta a mezzo pec, la scrivente chiedeva all'ufficio anagrafe del Comune di [redacted] l'esatta residenza della signora [redacted] Allegato 19: Comunicazione Residenza Comune di [redacted]

In data 8 ottobre la scrivente spediva la raccomandata per l'inizio delle operazioni peritali al nuovo indirizzo di residenza [redacted] (Allegato 20: Invito primo sopralluogo nuova residenza).

Il 31 ottobre alle ore 9,30 la scrivente si recava in Rende alla Via Botticelli, traversa I per dare inizio alle operazioni peritali (Allegato 22: Verbale di sopralluogo).

Era presente il signor [redacted] figlio della signora [redacted] e delegato dalla medesima (Allegato 21: Delega accesso). Insieme abbiamo proceduto a visionare l'immobile per cui è causa, a prendere misure (Allegato 5: Planimetria Stato attuale) e fare rilievo fotografico (Allegato 3: Documentazione Fotografica). Il signor [redacted] faceva presente che la madre non aveva mai ricevuto nessun tipo di notifica per la procedura esecutiva in corso perché non più residente in [redacted] Contrada Vadue dal 14.12.2016 e che per i subalterni 30 e 31 in data 14.01.2016 era stata richiesta fusione generando il sub 58.

A tal proposito la scrivente chiedeva planimetria Catastale e visura dell'aggiornamento e il [redacted] si riservava di farmeli pervenire a mezzo mail come è avvenuto (Allegato 4: Accatastamento fusione).

In data 5 novembre 2018 la scrivente faceva richiesta di proroga di 60 per il deposito della CTU per i motivi indicati nella richiesta (Allegato 23: Richiesta Giudice dell'esecuzione) e il giudice ammetteva proroga (Allegato 24: Concessione Proroga).

Successivamente la scrivente si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Rende per prendere visione ed eventualmente estrarre copia della pratica edilizia di cui al corpo di fabbrica del quale fa parte l'immobile del compendio pignorato.

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d

All'atto della presa visione sia della pratica 56/69 e 241/92 si rendeva conto che rispetto allo stato attuale e alla planimetria catastale c'erano degli abusivismi e chiedeva al tecnico se e come sanarli.

Tutto quanto è descritto più dettagliatamente al punto 8.

Nell'atto di estrapolare la porzione di mappa attraverso il sister la scrivente si rendeva conto che il fabbricato di cui alla p.lla 380 non era inserito in mappa, per cui in data 21 gennaio 2018 presso l'ufficio del Catasto con prot. n. CS0006547/2019 chiedeva l'inserimento in mappa (Allegato 27: Richiesta inserimento in mappa) ottenuto (Allegato 28: Mappa).

3. RISPOSTE AI QUESITI:

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

Dallo studio dal carteggio di cui ai fascicoli, la documentazione presente risulta idonea per l'esecuzione in corso.

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d

Le formalità in ordine cronologico presenti sull'immobile pignorato effettuate nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento sono contenute nel fascicolo d'ufficio.

Dalla visura catastale e dal verbale di pignoramento si può affermare che vi è corrispondenza tra il diritto di spettanza ed il diritto oggetto del pignoramento.

2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); a ispezione ipotecaria verificata prima di procedere alle operazioni peritali sull'immobile oggetto della presente procedura risultano le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia del mutuo con atto per notar [redacted] rep. n. 7461, iscritta il 6 giugno 2014 ai numeri 13939 R.G. e 932 R.P. a favore della [redacted] per la piena proprietà e per la complessiva somma di euro 2.000.000,00 (euro duemilioni e zero centesimi);
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 2 ottobre 2017 ai numeri [redacted] a favore della [redacted] con sede in Modena e contro [redacted] per la piena proprietà.

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

All'atto dell'estrapolazione attraverso il sister nella porzione di mappa di cui al foglio 50 la scrivente si rendeva conto il non inserimento in mappa del fabbricato di cui

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d

fa parte l'immobile del compendio pignorato (p.lla 380), per cui con formale richiesta in data 21 gennaio 2018 presso l'ufficio del Catasto con prot. n. CS0006547/2019 ne chiedeva l'inserimento (Allegato 27: Richiesta inserimento in mappa) e in data 23 gennaio 2018 poteva richiederne stampa (Allegato 28: Mappa).

4) descriva, <u>previo necessario accesso</u>, 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;

4.1 Descrizione Immobile

L'immobile di cui al compendio pignorato è locale magazzino nel comune di Rende alla Via Botticelli, traversa I snc. E' situato al piano seminterrato di un corpo di fabbrica costituito anche da un piano terra e due piani sovrastanti, all'epoca della presentazione del progetto il piano seminterrato era destinato a garage, poi con concessione n.241/92 veniva ottenuta la variazione di destinazione d'uso in magazzini.

Le strutture sono costituite di telaio in cemento armato disposti sia longitudinalmente che trasversalmente incastrati alle fondazioni costituite da travi rovesce a maglia chiusa.

I solai sono del tipo misto in cemento armato e laterizi con nervature portanti parallele.

I muri di tamponamento sono in mattoni forati.

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d

L'accesso all'immobile avviene per tramite due aperture con saracinesche di tipo metallico.

Il soppalco è stato realizzato con struttura portante in ferro e piano e piano in tavolato di legno.

All'interno è stato risulta un locale WC e un locale antibagno (Allegato 5: Planimetria Stato attuale).

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed è stato realizzato facendo riferimento alla norma CEI 64-8.

4.2 Confini

L'immobile di cui al compendio pignorato confina con il sub 29 della signora [redacted] e del signor [redacted] con diritto di abitazione e del signor [redacted] per nuda proprietà e con corte comune.

4.3 Dati catastali

L'immobile di cui al compendio pignorato è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rende con i seguenti dati:

FOGLIO	P.LLA	SUB.	PIANO	CAT.G.	CONSISTENZA	RENDITA	INTESTAZIONE
50	380	58	1° piano sottostrada	C/3	130 mq	Euro 402,84	[redacted] 1/1

4.4 Parti comuni

L'unica parte comune a detto immobile è la corte comune.

4.5 Consistenza immobile

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d

L'immobile di cui al compendio pignorato nella presente procedura ha una superficie commerciale di 130 metri quadrati ossia 143 metri quadrati di superficie catastale.

4.6 Caratteristiche della zona

L'immobile oggetto del compendio pignorato di cui alla presente procedura si trova nel Comune di Rende nella provincia di Cosenza alla Via Botticelli, traversa I meglio conosciuta come zona Sant'Agostino.

La zona è vicina all'area del centro commerciale "Metropolis" e in linea d'aria è posta alle spalle del cinema "Garden", è vicina alle scuole elementari di Sant'Agostino e alla scuola per l'infanzia del Parco Robinson e Via Bari.

La zona di riferimento è dotata di un ottimo servizio di collegamento urbano con il resto del paese, con la citta di Cosenza e con i paesi limitrofi ed i mezzi sono adeguati per numero e frequenza.

E' facilmente raggiungibile con autostrada A2 Salerno Reggio Calabria sia dallo svincolo Cosenza Nord che dallo svincolo Cosenza Sud e dalla statale SS 107.

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) 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;

I dati dell'immobile della presente procedura indicati nel pignoramento corrispondono alla descrizione attuale.

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;

Lo stato attuale dei luoghi (Allegato 5: Planimetria Stato attuale) risulta difforme rispetto alla planimetria catastale di cui all'accatastamento eseguito per la fusione dei

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d

due subalterni redatto dall'ing. [redacted] il 14.01.2016 prot. CS0004510 (Allegato 4: Accatastamento fusione).

Le difformità non riportate nella planimetria catastale ultima aggiornata consistono nella realizzazione di un soppalco e di un locale antibagno.

Per l'aggiornamento Catastale è necessario nuovo accatastamento con elaborato planimetrico il cui costo, in via sommaria, ammonta a **euro 2.000,00** (euro duemila/00)

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

In base allo strumento urbanistico comunale la zona in cui ricade il fabbricato di cui fa parte l'immobile del compendio pignorato è zona B2/1

Le aree interessate dal completamento B2/1 sono prevalentemente aree ubicate nel nuovo centro edificato, hanno caratteristiche omogenee e sono ampiamente urbanizzate;

L'edificazione potrà avvenire con i seguenti indici e parametri:

- IF = 2,5 mc/mq
- H = mt. 24,50
- RC = 1/4
- RI = come definito all'Art.23.1
- DC = 5,00 ml (minimo) - H/2 (negli altri casi)
- SM = 1.200 mq

Nelle zone di cui al titolo viene prevista la seguente norma d'incentivazione riferita ai volumi preesistenti:

1. Il recupero dei volumi preesistenti, aggiuntivi a quelli derivanti dall'applicazione dell'indice fondiario della zona, avviene nella misura dell'intero volume preesistente nel caso di edifici di carattere abitativo, fino ad un massimo complessivo di 5,00 mc/mq.; nel caso di recupero di volumi preesistenti di carattere non abitativo la misura del volume da recuperare avverrà considerando i volumi stessi con un'altezza massima di h.3,50, sempre fino ad un massimo di 5,00 mc/mq.
2. Le cessioni di aree per standards dovranno riferirsi all'intero volume e, comunque, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto di tutti gli altri parametri previsti per la zona.

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d

Meglio approfondite nell'Allegato 25: Mappa con destinazione urbanistica e Allegato 26: Normativa PSC.

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato Sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n380 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 e la normativa in forza della quale 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 si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'articolo 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;

L'immobile di cui al compendio pignorato è stato realizzato con autorizzazione per costruzione edilizia n. 56/69 (Allegato 6: Autorizzazione Per Costruzione Edilizia 56 del 69) e successiva Concessione edilizia n.241/92 per lavori di variazione cambio destinazione d'uso dei garage in deposito alla quale è succeduto il certificato di agibilità (Allegato 7: Concessione Edilizia n. 241 del 92 e agibilità) secondo la planimetria e prospetti di cui alla presentazione del progetto (Allegato 8: Planimetria progetto asserito, Allegato 9: Prospetto Est progetto asserito, Allegato 10: Prospetto Ovest progetto asserito, Allegato 11: Prospetto Nord progetto asserito e Allegato 12: Prospetto Sud progetto asserito).

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d

Rispetto al progetto approvato risultano realizzati in difformità il soppalco, l'eliminazione della parete che originariamente separava il sub 30 dal sub 31 che oggi ha originato il sub 58 e il locale antibagno.

Per sanare la difformità del soppalco, anche se di piccole dimensioni e l'altezza inferiore a 2 metri, è necessario un permesso a costruire in sanatoria, con versamento delle dovute sanazioni e richiesta di nuova agibilità.

Con detto permesso si fa richiesta anche si sanare l'eliminazione della parete e la realizzazione del bagno.

Il costo totale fra versamenti e lavoro tecnico ammonta a circa **euro 5.500,00** (euro cinquemilacinquecento/00)

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;

Il bene pignorato nella presente procedura, risulta vendibile in un unico lotto come da tabella in risposta al quesito n. 15.

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro *quota,* se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla *formazione* dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i dpi 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 cc. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d

L'immobile di cui alla presente procedura risulta pignorato alla signora [redacted] per proprietà 1/1, per cui può essere venduto in un unico lotto così come si presenta.

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contatti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla proceduta 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;

L'immobile di cui al compendio risulta occupato da un conduttore con regolare contratto di locazione.

Il conduttore risulta il signor [redacted].

Il contratto di locazione è stato stipulato tra la signora [redacted] e il signor [redacted] il 01.03.2016 con scadenza 28.02.2022.

E'stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 29.03.2016 con i seguenti riferimenti: Ufficio: [redacted] Serie: [redacted] Numero: [redacted] con codice identificativo del contratto [redacted].

Il canone annuo ammonta ad euro 6.000,00 (euro seimila/00).

Il contratto di locazione ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento trascritto il 2 ottobre 2017 ai numeri 25886 R.G. e 21273 R.P.

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

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d

L'immobile non è occupato da coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato.

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

Sull'area dove sorge l'immobile di che trattasi non sono presenti vincoli di natura paesaggistica o idrogeologica.

Sull'area dove sorge l'immobile non è presente alcun vincolo archeologico.

Sull'immobile di cui al compendio pignorato non gravano vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non esistono vincoli o oneri di natura condominiale; altresì non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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

Per quanto concerne le spese per gestione e manutenzione non ce ne sono come pure spese straordinarie.

Ad oggi, le somme dovute dalla sig.ra [redacted] a titolo di oneri condominiali sono pari ad € 5.127,06.

Relativamente a tali somme pende una causa tra [redacted] contro Condominio [redacted], recante R.G. n. 2774/2014, iscritta presso il Giudice di Pace di Cosenza, Dott.ssa [redacted] relativa ad un risarcimento danni per infiltrazioni rinviata al 15 maggio 2019 per bonario componimento.

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d

Dall'importo dovuto dovrà essere decurtato l'ammontare relativo al risarcimento danni da infiltrazioni. Difatti, il bonario componimento di cui sopra verte proprio sul *quantum* da riconoscere al Condominio con detrazione della somma dovuta alla sig.ra Posterino per i danni accertati.

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Criteri di valutazione

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Indagini di mercato

Il mercato immobiliare locale, al riguardo di magazzini a uso commerciale, allo stato attuale, è

un po' fermo, a causa della così tanto discussa "crisi" anche se nella zona negli ultimi anni la domanda è aumentata.

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si considerano tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica vigente e i relativi vincoli a cui è soggetto.

Stima del più probabile valore di mercato

L'immobile di cui fa parte la quota pignorata in capo alla signora [redacted] a fa parte della maggiore consistenza di un fabbricato realizzato nel Comune di Rende alla Via Botticelli, traversa I.

La zona in cui è posto l'immobile per cui è causa è una zona centralissima, nel raggio di cinquecento metri sono collocate la scuola elementare di Sant'Agostino, le scuole dell'infanzia di Via Bari e Parco Robinson, si può facilmente raggiungere gli svincoli autostradali Cosenza Nord e Cosenza Sud, la città di Cosenza, nelle vicinanze è posta la fermata dell'autobus che collega il paese con la città di Cosenza e con i paesi limitrofi.

I mezzi di trasporto sono adeguati per numero e frequenza.

In considerazione a quanto descritto si ritiene che il bene in questione, sull'attuale mercato immobiliare, anche dal punto di vista del livello della dotazione di servizi, possa avere una ragionevole appetibilità.

Per la valutazione del bene oggetto della presente procedura si è fatto riferimento sia ai valori ottenuti attraverso indagine diretta in loco per beni simili e sia ai valori dell'Agenzia del Territorio (Anno 2018, 1° semestre), che è l'organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle Pubbliche Amministrazioni ritenendo che questi ultimi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore.

Per la zona in questione, considerata **l'attuale destinazione** a magazzino, in normali condizioni di conservazione e vetustà, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra:

Banca dati delle quotazioni immobiliari -

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d

Comune: RENDE

Fascia/zona: Centrale/SANT`AGOSTINO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	OTTIMO	590	800	L	2,9	4	L
Negozi	500NORMALE	1500	2400	L	9,8	16,2	L

Pertanto, per l'immobile in esame, considerato che esso è posto al primo piano sottostrada ed non è sulla strada principale di Via Botticelli ma alle spalle di essa, atteso l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse particolare, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare il valore unitario medio fra i valori riferiti a locali "*magazzini*" e i valori riferiti al locale "*negozi*" ossia:

euro (590,00 + 800,00 + 1500,00 + 2400,00):4 = **euro 1.322,50 (euro milletrecentoventidue/00).**

Nella sua valutazione si tiene conto della norma UNI 10750 per cui : "per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:
- 100% delle superfici calpestabili;

- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali."

Per cui la superficie commerciale dell'immobile risulta 150,15 mq

- euro 1.322,50/mq (valore medio calcolato) x mq 150,15 (superficie commerciale) = **€ 198.573,38**

A tale valore dovranno essere detratti le somme relative all'accatastamento, le somme per la sanatoria e le somme dovute al condominio.

€ 198.573,38 - € 5.500,00 – 2000,00 – 5127,06 = € 185.946,32

VALORE IMMOBILE = € 185.946,32

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;

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d

- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;

- se il lotto è pignorato solo pro *quota* la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

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

UNICO LOTTO

DESCRIZIONE	Magazzino destinato all'esercizio della professione di artigiano per servizi, realizzazione o trasformazioni dei prodotti, facente parte della maggiore consistenza di un fabbricato sito nel Comune di Rende, alla Via Botticelli, traversa I, posto al primo piano sotto strada (Seminterrato) E'formato da un unico locale il cui accesso è consentito mediante due porte saracinesche. L'immobile di cui alla presenza esecuzione è stato realizzato in conformità all'autorizzazione per costruzione edilizia n.56/69 (Allegato 6 Autorizzazione Per Costruzione Edilizia 56 del 69), e successiva concessione edilizia n. 241/92 (Allegato 7 Concessione edilizia 241 del 92 e agibilità) successiva alla quale in data 23.09.1993 veniva rilasciato certiificato di agibilità. In data 14.01.2016 gli originari subalterni 30 e 31 con pratica di accatastamento CS0004510 venivano fusi nell'attuale sub 58 (Allegato 4:Accatastamento fusione)
DESCRIONE CATASTALE	L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rende al foglio di mappa 50, particella 380, sub 58; è indicato nella zona censuaria 2, Categoria C/3, Classe 3, Consistenza di130 mq, superficie catastale 143 mq e Rendita Catastale di Euro 402,84
NATURA E TITOLARITA GIURIDICA	L'immobile di cui al compendio pignorato è di proprietà, in quota pari a 1/1della signora [redacted] Il terreno su cui sorge il corpo di fabbrica comprendente l'immobile di cui al compendio pignorato è pervenuto alla signora [redacted] per piena proprietà con atto di donazione a rogito notar [redacted] l'11.12.1991 rep. 120949 e trascritto il 7.01.1992 ai nn. 415 R.G. e 378 R.P.

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d

PIGNORAMENTO	Intera quota
CONSISTENZA QUOTA	1/1
PREZZO BASE	**€ 185.946,32**

CONCLUSIONI

L'immobile di cui alla presente procedura è sito nel comune di Rende alla Via Botticelli, Traversa I.

E' situato al piano seminterrato di un corpo di fabbrica costituito anche da un piano terra e due piani sovrastanti, all'epoca della presentazione del progetto (pratica n.56/69) il piano seminterrato era destinato a garage, poi con concessione n.241/92 veniva ottenuta la variazione di destinazione d'uso in magazzini.

Si accede all'immobile da Via Botticelli attraverso la corte comune aperta e non recintata.

E' munito di due aperture con saracinesche di tipo metallico L'interno e tutto aperto con un soppalco realizzato con struttura portante in ferro e piano e piano in tavolato di legno, un locale WC e un locale antibagno (Allegato 5: Planimetria Stato attuale).

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed è stato realizzato facendo riferimento alla norma CEI 64-8.

Il pavimento del magazzino è interamente in graniglia di cemento.

L'immobile di cui al compendio pignorato è stato realizzato con autorizzazione per costruzione edilizia n. 56/69 (Allegato 6: Autorizzazione Per Costruzione Edilizia 56 del 69) e successiva Concessione edilizia n.241/92 per lavori di variazione cambio destinazione d'uso dei garage in deposito alla quale è succeduto il certificato di agibilità (Allegato 7 Concessione Edilizia n. 241 del 92 e agibilità) secondo la planimetria e prospetti di cui alla presentazione del progetto (Allegato 8 Planimetria progetto asserito,

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d

Allegato 9 Prospetto Est progetto asserito, Allegato 10 Prospetto Ovest progetto asserito, Allegato 11 Prospetto Nord progetto asserito e Allegato 12 Prospetto Sud progetto asserito).

Per sanare la difformità del soppalco, anche se di piccole dimensioni e l'altezza inferiore a 2 metri, è necessario un permesso a costruire in sanatoria, con versamento della dovute sanazioni e richiesta di nuova agibilità e quindi accatastamento (l'importo totale fra sanatoria e accatastamento € 7.500,00)

La zona in cui è posto l'immobile è vicina all'area del centro commerciale "Metropilis" e in linea d'aria è posta alle spalle del cinema "Garden", è vicina alle scuole elementari di Sant'Agostino e alla scuola per l'infanzia del Parco Robinson e Via Bari.

La zona di riferimento è dotata di un ottimo servizio di collegamento urbano con il resto del paese, con la citta di Cosenza e con i paesi limitrofi ed i mezzi sono adeguati per numero e frequenza.

E' facilmente raggiungibile con autostrada A2 Salerno Reggio Calabria sia dallo svincolo Cosenza Nord che dallo svincolo Cosenza Sud e dalla statale SS 107.

L'immobile di cui al compendio pignorato è di piena proprietà della [redacted]

Il terreno su cui sorge il corpo di fabbrica comprendente l'immobile di cui al compendio pignorato è pervenuto alla [redacted] per piena proprietà con atto di donazione a rogito notar [redacted] l'11.12.1991 rep. 120949 e trascritto il 7.01.1992 ai nn. 415 R.G. e 378 R.P.

Sull'area dove sorge l'immobile di che trattasi non sono presenti vincoli di natura paesaggistica o idrogeologica.

Sull'area dove sorge l'immobile non è presente alcun vincolo archeologico.

Sull'immobile di cui al compendio pignorato non gravano vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non esistono vincoli o oneri di natura condominiale; altresì non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

L'immobile e quo è stato pignorato alla [redacted] per una quota pari a 1/1.

Per quanto concerne le spese per manutenzione non ce ne sono state.

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d

Ad oggi, le somme dovute dalla [redacted] titolo di oneri condominiali sono pari ad € 5.127,06.

Relativamente a tali somme pende una causa tra [redacted] contro [redacted] recante r.g. n. 2774/2014, iscritta presso il Giudice di Pace di Cosenza, [redacted] elativa ad un risarcimento danni per infiltrazioni rinviata al 15 maggio 2019 per bonario componimento.

Dall'importo dovuto dovrà essere decurtato l'ammontare relativo al risarcimento danni da infiltrazioni. Difatti, il bonario componimento di cui sopra verte proprio sul *quantum* da riconoscere al Condominio con detrazione della somma dovuta [redacted] per i danni accertati.

L'immobile di cui al compendio risulta occupato da un conduttore con regolare contratto di locazione.

Il conduttore risulta il signor [redacted] il contratto di locazione è stato stipulato tra la signora [redacted] e il signor [redacted]

E'stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 29.03.2016 con i seguenti riferimenti: Ufficio: [redacted]; Serie: [redacted] Numero: [redacted] con codice identificativo del contratto: [redacted] (Allegato [redacted]

Il canone annuo ammonta ad euro 6.000,00 (euro seimila/00).

Il contratto di locazione ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento trascritto il 2 ottobre 2017 ai numeri 25886 R.G. e 21273 R.P.

Il criterio di stima adottato per valutare il bene della presente procedura è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d

scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Il mercato immobiliare locale, al riguardo di magazzini a uso commerciale, allo stato attuale, è un po' fermo, a causa della così tanto discussa "crisi" anche se nella zona negli ultimi anni la domanda è aumentata.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si considerano tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica vigente e i relativi vincoli a cui è soggetto.

Per la valutazione del bene oggetto della presente procedura si è fatto riferimento sia ai valori ottenuti attraverso indagine diretta in loco per beni simili e sia ai valori dell'Agenzia del Territorio (Anno 2018, 1° semestre), che è l'organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle Pubbliche Amministrazioni ritenendo che questi ultimi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore.

Per la zona in questione, considerata **l'attuale destinazione** a magazzino, in normali condizioni di conservazione e vetustà, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	OTTIMO	590	800	L	2,9	4	L
Negozi	500NORMALE	1500	2400	L	9,8	16,2	L

Pertanto, per l'immobile in esame, considerato che esso è posto al primo piano sottostrada ed non è sulla strada principale di Via Botticelli ma alle spalle di essa, atteso l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d

tipo di costruzione, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse particolare, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare il valore unitario medio fra i valori riferiti a locali "*magazzini*" e i valori riferiti al locale "*negozi*" ossia:

euro (590,00 + 800,00 + 1500,00 + 2400,00):4 = **euro 1.322,50 (euro milletrecentoventidue/50).**

Nella sua valutazione si tiene conto della norma UNI 10750 per cui : "per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:
- 100% delle superfici calpestabili;

- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali."

Per cui la superficie commerciale dell'immobile risulta 150,15 mq

- euro 1.322,50/mq (valore medio calcolato) x mq 150,15 (superficie commerciale) = **€ 198.573,38**

A tale valore dovranno essere detratti le somme relative all'accatastamento, le somme per la sanatoria e le somme dovute al condominio.

€ 198.573,38 - € 5.500,00 – € 2.000,00 – € 5.127,06 = € 185.946,32

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d

VALORE IMMOBILE = € 185.946,32

Cosenza 26 gennaio 2019

Il CTU:

[redacted]

Studio Tecnico Tarsitano Ing. Olimpia Via A. Modigliani, 15 87036 Rende (CS)
Tel. e Fax: 0984 461327 Cell.: 340 2786365 e-mail: olimpiatarsitano@libero.it
pec: olimpia.tarsitano@ingpec.eu

Firmato Da: TARSITANO OLIMPIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70a3b149b7045b106d9eb911ee7dbc5d