

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**

Sezione Fallimentare

**PERIZIA GIUDIZIARIA**

stima dei beni di Ditta fallita

**Proc. n. 13/2016 R. Fall.**

**Fallimento "Xx Xxxxxx di Xxxxxxx Xxxxxxx"**

**G.D. Dott. Xxxxx Xxxxx**

**Il perito stimatore**

**Ing. Xxxxxx Xxxxxx**

## Indice

<b>Indice .....</b>	<b>1</b>
<b>PREMESSA.....</b>	<b>5</b>
<b>Svolgimento delle Operazioni Peritali.....</b>	<b>8</b>
<b>RISPOSTE AI QUESITI.....</b>	<b>9</b>

### **Magazzino commerciale in Rende, Foglio 39 particella 41 sub. 4 (Piano terra).....9**

Quesito n. 1- P41/S4 (docum. Ipotecario).....	9
Natura del diritto in capo al proprietario.....	9
Quesito n. 2 - P41/S4 (elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli).....	9
Quesito n. 3 - P41/S4 (mappe cens. e cert. di destinazione urbanistica).....	9
Mappe Censuarie .....	9
Certificati di destinazione urbanistica.....	10
Quesito n. 4 - P41/S4 (Descrizione dei beni oggetto di stima) .....	10
a-Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno).....	10
b- Caratteristiche della zona.....	10
c- Caratteri generali e tipologici del fabbricato.....	10
d- Caratteri generali e tipologici dell'immobile.....	11
e- Superfici calpestabili e commerciali.....	11
f- Identificazione Catastale .....	11
g- Confini.....	11
h- Parti Comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) .....	12
i- Caratteristiche strutturali (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici).....	12
Quesito n. 5 - P41/S4 (conformità della descrizione) .....	12
Quesito n. 6- P41/S4 (variazioni per l'aggiornamento del catasto).....	12
Quesito n. 7 - P41/S4 (Strumento Urbanistico Comunale).....	13
Quesito n. 8- P41/S4 (Conformità alla Conc. Edilizia, Agibilità, Abusi).....	14
Concessione Edilizia.....	14
Agibilità.....	14
Abusi e difformità.....	14
Quesito n. 9 - P41/S4 (Vendita in più lotti) .....	15
Quesito n. 10 - P41/S4 (Immobili con proprietà non esclusiva).....	15
Quesito n. 11 - P41/S4 (Occupazione degli immobili).....	15
Quesito n. 12 - P41/S4 (vincoli artistici, storici, alberghieri, ecc.) .....	15
Quesito n. 13 - P41/S4 (spese di gestione e manutenzione) .....	16
Quesito n.14 - P41/S4 (Valore di Mercato) .....	16

### **Magazzino in Rende, Foglio 39 part. 41 sub. 5 (piano terra).....17**

Quesito n. 1- P41/S5 (docum. Ipotecario).....	17
Natura del diritto in capo al proprietario.....	17
Quesito n. 2 - P41/S5 (elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli).....	17
Quesito n. 3 - P41/S5 (mappe cens. e cert. di destinazione urbanistica).....	17
Mappe Censuarie .....	17
Certificati di destinazione urbanistica.....	17

Quesito n. 4 - P41/S5 (Descrizione dei beni oggetto di stima) .....	18
a-Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno).....	18
b- Caratteristiche della zona.....	18
c- Caratteri generali e tipologici del fabbricato.....	18
d- Caratteri generali e tipologici dell'immobile.....	18
e- Superfici calpestabili e commerciali.....	18
f- Identificazione Catastale .....	19
g- Confini.....	19
h- Parti Comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) .....	19
i- Caratteristiche strutturali (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici).....	19
Quesito n. 5 - P41/S5 (conformità della descrizione) .....	19
Quesito n. 6- P41/S5 (variazioni per l'aggiornamento del catasto).....	19
Quesito n. 7 - P41/S5 (Strumento Urbanistico Comunale).....	20
Quesito n. 8- P41/S5 (Conformità alla Conc. Edilizia, Agibilità, Abusi).....	20
Concessione Edilizia.....	20
Agibilità.....	20
Abusi e difformità.....	20
Quesito n. 9 - P41/S5 (Vendita in più lotti) .....	21
Quesito n. 10 - P41/S5 (Immobili con proprietà non esclusiva).....	21
Quesito n. 11 - P41/S5 (Occupazione degli immobili).....	21
Quesito n. 12 - P41/S5 (vincoli artistici, storici, alberghieri, ecc.).....	21
Quesito n. 13 - P41/S5 (spese di gestione e manutenzione) .....	22
Quesito n.14 - P41/S5 (Valore di Mercato) .....	22
<b>Magazzino in Rende, Foglio 39 part. 41 sub. 6 (piano primo).....</b>	<b>23</b>
Quesito n. 1- P41/S6 (docum. Ipocatastale).....	23
Natura del diritto in capo al proprietario.....	23
Quesito n. 2 - P41/S6 (elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli).....	23
Quesito n. 3 - P41/S6 (mappe cens. e cert. di destinazione urbanistica).....	23
Mappe Censuarie .....	23
Certificati di destinazione urbanistica.....	23
Quesito n. 4 - P41/S6 (Descrizione dei beni oggetto di stima) .....	24
a-Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno).....	24
b- Caratteristiche della zona.....	24
c- Caratteri generali e tipologici del fabbricato.....	24
d- Caratteri generali e tipologici dell'immobile.....	24
e- Superfici calpestabili e commerciali.....	24
f- Identificazione Catastale .....	25
g- Confini.....	25
h- Parti Comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) .....	25
i- Caratteristiche strutturali (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici).....	25
Quesito n. 5 - P41/S6 (conformità della descrizione) .....	25
Quesito n. 6- P41/S6 (variazioni per l'aggiornamento del catasto).....	25
Quesito n. 7 - P41/S6 (Strumento Urbanistico Comunale).....	26
Quesito n. 8- P41/S6 (Conformità alla Conc. Edilizia, Agibilità, Abusi).....	26
Concessione Edilizia.....	26
Agibilità.....	26
Abusi e difformità.....	27

Quesito n. 9 - P41/S6 (Vendita in più lotti) .....	27
Quesito n. 10 - P41/S6 (Immobili con proprietà non esclusiva) .....	27
Quesito n. 11 - P41/S6 (Occupazione degli immobili) .....	27
Quesito n. 12 - P41/S6 (vincoli artistici, storici, alberghieri, ecc.) .....	28
Quesito n. 13 - P41/S6 (spese di gestione e manutenzione) .....	28
Quesito n. 14 - P41/S6 (Valore di Mercato) .....	28
<b>Abitazione in Rende, Foglio 39 part. 41 sub. 2 (piano secondo) .....</b>	<b>29</b>
Quesito n. 1- P41/S2 (docum. Ipocatastale).....	29
Natura del diritto in capo al proprietario.....	29
Quesito n. 2 - P41/S2 (elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli).....	29
Quesito n. 3 - P41/S2 (mappe cens. e cert. di destinazione urbanistica).....	29
Mappe Censuarie .....	29
Certificati di destinazione urbanistica.....	29
Quesito n. 4 - P41/S2 (Descrizione dei beni oggetto di stima) .....	30
a-Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno).....	30
b- Caratteristiche della zona.....	30
c- Caratteri generali e tipologici del fabbricato.....	30
d- Caratteri generali e tipologici dell'immobile.....	30
e- Superfici calpestabili e commerciali .....	30
f- Identificazione Catastale .....	31
g- Confini.....	31
h- Parti Comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) .....	31
i- Caratteristiche strutturali (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici).....	31
Quesito n. 5 - P41/S2 (conformità della descrizione) .....	31
Quesito n. 6- P41/S2 (variazioni per l'aggiornamento del catasto).....	31
Quesito n. 7 - P41/S2 (Strumento Urbanistico Comunale).....	32
Quesito n. 8- P41/S2 (Conformità alla Conc. Edilizia, Agibilità, Abusi).....	32
Concessione Edilizia.....	32
Agibilità.....	32
Abusi e difformità.....	32
Quesito n. 9 - P41/S2 (Vendita in più lotti) .....	32
Quesito n. 10 - P41/S2 (Immobili con proprietà non esclusiva) .....	32
Quesito n. 11 - P41/S2 (Occupazione degli immobili) .....	33
Quesito n. 12 - P41/S2 (vincoli artistici, storici, alberghieri, ecc.) .....	33
Quesito n. 13 - P41/S2 (spese di gestione e manutenzione) .....	33
Quesito n.14 - P41/S2 (Valore di Mercato) .....	33
<b>Magazzino in Rende, Foglio 39 part. 797 sub. 1 (piano terra e sottotetto) .....</b>	<b>34</b>
Quesito n. 1- P797/S1 (docum. Ipocatastale).....	34
Natura del diritto in capo al proprietario.....	34
Quesito n. 2 - P797/S1 (elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli).....	34
Quesito n. 3 - P797/S1 (mappe cens. e cert. di destinazione urbanistica).....	35
Mappe Censuarie .....	35
Certificati di destinazione urbanistica.....	35
Quesito n. 4 - P797/S1 (Descrizione dei beni oggetto di stima) .....	35
a-Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno).....	35
b- Caratteristiche della zona.....	35
c- Caratteri generali e tipologici del fabbricato.....	35
d- Caratteri generali e tipologici dell'immobile.....	36

e- Superfici calpestabili e commerciali.....	36
f- Identificazione Catastale .....	36
g- Confini.....	36
h- Parti Comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) .....	37
i- Caratteristiche strutturali (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici).....	37
Quesito n. 5 - P797/S1 (conformità della descrizione).....	37
Quesito n. 6 - P797/S1 (variazioni per l'aggiornamento del catasto).....	37
Quesito n. 7 - P797/S1 (Strumento Urbanistico Comunale).....	37
Quesito n. 8 - P797/S1 (Conformità alla Conc. Edilizia, Agibilità, Abusi).....	37
Concessione Edilizia.....	37
Agibilità.....	37
Abusi e difformità.....	38
Quesito n. 9 - P797/S1 (Vendita in più lotti).....	38
Quesito n. 10 - P797/S1 (Immobili con proprietà non esclusiva).....	38
Quesito n. 11 - P797/S1 (Occupazione degli immobili).....	38
Quesito n. 12 - P797/S1 (vincoli artistici, storici, alberghieri, ecc.).....	38
Quesito n. 13 - P797/S1 (spese di gestione e manutenzione).....	38
Quesito n. 14 - P797/S1 (Valore di Mercato).....	38
<b>Quesito 15 (Prospetto riassuntivo) .....</b>	<b>39</b>
<b>Allegati .....</b>	<b>44</b>
1 – Verbale di sopralluogo.....	44
2 – Contesto Urbanistico e Territoriale.....	45
3 – Planimetrie di rilievo .....	46
4 – Planimetrie con superfici .....	47
5 – Documentazione fotografica.....	48
6 – Documentazione catastale (Mappa, Planimetrie, Visure).....	49
7 – Documentazione Urbanistica (Concessioni, Progetti, Agibilità).....	50
8 – Documentazione art. 567 c.p.c. (visure ipocatastali).....	51
9 – Attestazione rilasciata dall’Agenzia delle Entrate .....	52
10 – Corrispondenza/Varie .....	53

# TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### PREMESSA

Il Giudice della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cosenza, dott. *Xxxxx Xxxxx* ha sottoscritto, con atto del 1.03.2018, la nomina del **27 Marzo 2018 del Curatore dott.ssa *Xxxxxx Xxxxxx***, al sottoscritto **ing. *Xxxxxx Xxxxxx***, con studio tecnico in via G. Ungaretti n. 55 a Rende (CS), l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura di Fallimento n. 13/2016 R. Fall. della ditta **“*Xx Xxxxxx di Xxxxxxx Xxxxxxx*”**.

L'attività svolta ha riguardato i seguenti quesiti:

1. Verifica, 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 attratto all'attivo fallimentare 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 e il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G. E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;
2. predisposizione, 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. acquisizione, ove non depositate, delle **mappe censuarie** che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e, 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. **descrizione, previo necessario accesso, dell'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. **accertamento della conformità** tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel dispositivo di fallimento 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 individuazione; b) se i dati indicati sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
6. **individuazione delle 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. indicazione **dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**
8. indicazione della **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 descriverà 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 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. **specificare 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 allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. **specificare, 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 proprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa

pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

11. **accertamento se l'immobile è libero o occupato; acquisendo il titolo legittimante il possesso o la detenzione** del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifica se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione**; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva 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. indicazione **dell'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**; accertamento dell'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. Indicazione dell'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 costo di eventuali procedimenti giudiziari sul bene pignorato;
14. determinazione del **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 come data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;
15. riportare 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 cd il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

## Svolgimento delle Operazioni Peritali

Sulla base dei dati catastali identificativi degli immobili oggetto di stima, nonché sulla scorta della documentazione fornita dal Curatore dott.ssa XXXXXX XXXXXX, il sottoscritto Stimatore si è recato presso gli **uffici competenti** (Agenzia delle Entrate di Cosenza) **al fine di acquisire la documentazione** indispensabile per adempire all'incarico conferitogli.

Il sopralluogo per lo svolgimento delle operazioni peritali era stato inizialmente fissato per il giorno 5 Marzo 2018, giusta comunicazione del Curatore, inviata alle parti a mezzo PEC.

Il giorno precedente la data del sopralluogo, il Curatore riceveva comunicazione circa l'impossibilità da parte del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX di partecipare per motivi di salute.

Le operazioni peritali sugli immobili venivano quindi effettuate solo in data 06.12.2018, giusta comunicazione del Curatore.

In occasione del sopralluogo, le cui attività sono state descritte in apposito verbale **(Allegato 1)** sottoscritto dai presenti, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici.

La documentazione facente parte della presente relazione **(Allegato 5)**, mostra l'immobile nello stato in cui versava al momento dell'accesso.

Successivamente al sopralluogo, il sottoscritto Stimatore ha inoltrato richiesta di Accesso agli atti presso il Comune di Rende (CS) al fine di verificare la presenza di pratiche urbanistiche relative agli immobili oggetto di stima **(Allegati 10)**, nonché per constatare la conformità ad eventuali concessioni e/o autorizzazioni in materia urbanistica.

Con nota del 24.01.2019 il Settore Urbanistica e Programmi Complessi rilasciava attestazione con la quale si comunicava che non erano state rinvenute pratiche edilizie di settore intestate al sig. XXXXXXXX XXXXXXXX. In data 24.01.2019, poiché gli immobili sono sede di attività commerciale (soggetti quindi a trasmissione di planimetrie per l'organizzazione e l'utilizzo degli spazi interni) il sottoscritto Stimatore inoltrava ulteriore richiesta di Accesso agli atti, indirizzata questa volta al SUAP (Sportello Unico Attività Produttive). Nelle settimane successive seguenti acquisiva quindi la documentazione relativa alla Comunicazione di Inizio Attività relativa al ristorante "Xx XXXXXX", comprensiva della relativa documentazione tecnica **(Allegati 7)**.

Da una ulteriore ricerca presso l'archivio Urbanistico del Comune di Rende, lo Stimatore inoltre individuava la presenza di un Piano Attuativo Unitario che riguardava l'intera zona nella quale ricadono gli immobili oggetto di stima. Si recava quindi nuovamente, previa comunicazione **(Allegati 10)**, presso il Comune di Rende al fine di acquisire i relativi atti, avendo cura di verificare lo stato della pratica e la presenza di eventuali richieste inoltrate presso l'Ufficio Tecnico riguardanti i terreni sui quali sono ubicati gli immobili oggetto di stima. In data 06.03.2019 veniva consegnata allo Stimatore la documentazione relativa al P.A.U. unitamente ad alcuni dei relativi elaborati grafici **(Allegati 7)**.

## RISPOSTE AI QUESITI

### Magazzino commerciale in Rende, Foglio 39 particella 41 sub. 4 (Piano terra)

#### **Quesito n. 1- P41/S4 (docum. Ipotecatale)**

Dal controllo della **documentazione ipotecatale** reperita presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Pubblicità Immobiliare, (**Allegati 8**) si è potuto stabilire che la stessa è completa ed idonea.

#### Natura del diritto in capo al proprietario

L'immobile, individuato catastalmente al Foglio di mappa 41, **particella 39 Sub. 4**, è di proprietà del sig. XXXXXXX XXXXXXXX, nato a Cosenza il XX/XX/XX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per averlo **acquistato con atto di donazione** di diritti - divisione del **25.02.2015 (Allegati 8) per notaio dott. XXXXXXX XXXXXXXX**, rep. 7655 Racc. 5009, trascritto a Cosenza il 27/02/2015 - Registro Particolare 3903 Registro Generale 4656 (**Allegati 8**).

#### **Quesito n. 2 - P41/S4 (elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli)**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio (Conservatoria dei Registri Immobiliari), è emersa la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (Allegati 8):

- **Sentenza dichiarativa di fallimento del 07/03/2016**, Trascrizione del 30/09/2016 - Registro Particolare 18794 Registro Generale 23100, da parte del Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15 del 07/03/2016.

#### **Quesito n. 3 - P41/S4 (mappe cens. e cert. di destinazione urbanistica)**

#### Mappe Censuarie

Nel fascicolo **Allegati 6** sono contenuti:

- l'Estratto di Mappa Catastale, che consente di individuare la posizione del fabbricato all'interno della cartografia censuaria catastale;
- la planimetria di dettaglio nella quale è rappresentata la configurazione dell'immobile così come è stata depositata in catasto, oggetto di comunicazione di invito a presentare atti di aggiornamento, trasmessa dell'Agenzia delle Entrate con prot. 158708/2015, come meglio specificato al paragrafo Quesito n. 6- P41/S4 (variazioni per l'aggiornamento del catasto) a pag. 12 ;
- la visura catastale.

### Certificati di destinazione urbanistica

Quesito non pertinente trattandosi di magazzino in fabbricato e non di terreno.

### **Quesito n. 4 - P41/S4 (Descrizione dei beni oggetto di stima)**

#### a-Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile oggetto di stima è un **magazzino commerciale al piano terra di un più ampio fabbricato**, ubicato in **Contrada Santa Rosa nel Comune di Rende (CS)**.

**Il sottoscritto, per maggiore chiarezza, ha ritenuto opportuno indicare il fabbricato in apposita foto satellitare (Allegato 2 – Inquadramento Territoriale), nella quale è rappresentato il contesto urbano e territoriale rispetto alle principali vie di comunicazione.**

#### b- Caratteristiche della zona

L'area nella quale è ubicato l'immobile è caratterizzata gruppi edilizi concentrati a poca distanza dall'asse del Viale Parco, opera viaria in corrispondenza della quale attualmente si concentra lo sviluppo urbanistico in direzione Nord, mentre a Sud, nell'area urbana esistente sono presenti interventi edilizi per la maggior parte realizzati prima degli anni '80. Le costruzioni esistenti più vicine, per lo più destinate un tempo al servizio di manodopera del settore agricolo, sono oggi prevalentemente destinate alla residenza.

**L'immobile è raggiungibile dall'Autostrada**, svincolo Cosenza Sud, dal quale dista **4 Km** circa, percorrendo inizialmente Via Louis Braille, poi via Parigi e la SS 19 fino alla Chiesa di San Xxxxx Borromeo, laddove si imbecca Viale Carolina e Sandro Principe. Si deve percorrere questa arteria in direzione Sud fino ad incrociare Via Farelli Salerno in corrispondenza della sede BCC Mediocrati. Si percorre infine via Ferrelli Salerno fino all'incrocio di Contrada Santa Rosa sulla sinistra. L'immobile si trova a circa 450 m nella prima traversa a destra.

Rispetto alla centralissima **Piazza Bilotti di Cosenza**, l'immobile si trova a circa **5 Km**. Il **centro commerciale più vicino è "Metropolis", ubicato a circa 3 km in via Kennedy a Rende (CS)**.

La **farmacia più vicina** si trova a circa 2,5 Km su SS19. Istituti scolastici dell'obbligo, attività commerciali e servizi, sono disponibili nel raggio di 2-3 Km.

#### c- Caratteri generali e tipologici del fabbricato

Il fabbricato nel suo insieme, facente parte di un corpo unico insieme a quelli costruiti in adiacenza, si innalza per tre piani fuori terra. È orientato in direzione Nord-Sud nella sua dimensione maggiore, con affacci su due lati. Risulta organizzato in 4 unità immobiliari delle quali solo una autonoma, in quanto le restanti sono collegate ed utilizzate quale sede di attività commerciale (**Allegato 5, Foto nn. 1-4**).

**La struttura portante dell'edificio** è in muratura di pietra.

All'esterno il fabbricato, nel suo insieme, si presenta in buono stato di conservazione (Allegato 5, Foto nn. 1-4).

#### d- Caratteri generali e tipologici dell'immobile

L'accesso all'immobile avviene da Ovest percorrendo la strada comunale, (Foto 1). Lo spazio interno è stato organizzato in modo da ricavare un ingresso (Foto 2, 5) con annesso bagno (Foto 6), ampia sala ristorazione (Foto 7) con scala che permette di salire al sovrastante sub. 6 (Foto 7) al quale risulta collegato abusivamente, come meglio descritto nel paragrafo Quesito n. 8- P41/S4 (Conformità alla Conc. Edilizia, Agibilità, Abusi) a pag. 14. L'immobile risulta inoltre collegato all'immobile sub. 5, quest'ultimo utilizzato come cucina (Foto 7)..

Per maggiori dettagli si rimanda alla planimetria Allegato 3.1 unitamente alla documentazione fotografica (Allegato 5).

L'appartamento si presenta al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione.

#### e- Superfici calpestabili e commerciali

**La superficie Calpestabile Interna è 54,90 mq, cui si aggiungono 7,66 mq di corte esterna (Allegati 4.1 – Planimetria con Superfici).**

La Superficie Commerciale, quantificata in 70,21 mq, è stata calcolata come somma della superficie interna comprensiva delle tramezzature e quella delle pareti esterne fino ad un massimo di 30 cm; le pareti in comune con altre unità immobiliari sono state computate al 50%, applicando appositi coefficienti correttivi per le superfici accessorie ( $C_{porticato}=0,5$ ;  $C_{corte}=0,3$ , ecc.), tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché delle relative dimensioni in rapporto alla superficie dell'intero immobile, come suggerito dalla prassi professionale e dalla letteratura in materia estimativa. Altri parametri correttivi sono stati utilizzati nella stima del valore medio di mercato applicabile per la quantificazione del valore commerciale.

#### f- Identificazione Catastale

L'immobile attratto all'attivo fallimentare è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Rende (CS):

- Foglio 39, particella 41 Sub. 4, Categoria C/1 Classe 3, Consistenza 70 mq (Visura in Allegati 6).

Nel Fascicolo Allegati 6 è disponibile l'Estratto di Mappa Catastale, che raffigura la posizione del fabbricato all'interno delle mappe censuarie e la planimetria catastale.

#### g- Confini

A Nord e Sud con altre unità immobiliari costruite in aderenza; ad Ovest con strada comunale; ad est con immobile (Sub. 5, cucina) facente parte del medesimo fabbricato.

**h- Parti Comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)**

Non è stata individuata documentazione inerente parti comuni con altre proprietà, ad esclusione degli spazi esterni non delimitati o definiti fisicamente.

**i- Caratteristiche strutturali (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)**

I **solai** sono in legno.

Gli **infissi esterni** sono in legno.

Gli **infissi interni** sono in legno.

La **pavimentazione interna** è in gres.

La **tramezzatura interna** è in laterizio intonacato.

L'**impianto di riscaldamento fisso** è costituito da un caminetto e da condizionatori d'aria.

L'**impianto elettrico** è costituito, da tubi flessibili e scatole in PVC del tipo incassato.

**Quesito n. 5 - P41/S4 (conformità della descrizione)**

L'**identificazione catastale** (Foglio, Particella, Subalterno) del bene agli atti è **corretta e ne consente una univoca individuazione.**

**Quesito n. 6- P41/S4 (variazioni per l'aggiornamento del catasto)**

Sono state rilevate significative difformità tra la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto) e lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo. In particolare nella planimetria catastale non è rappresentata la scala che conduce al piano superiore, collegando di fatto l'immobile al sub. 6 (**Foto 8**). Inoltre nella planimetria non è riportato il collegamento con l'adiacente sub. 5, nonostante di fatto tale immobile risulti accessibile ed utilizzato come cucina (**Foto 10**). **Tali difformità sono state oggetto di comunicazione di invito a presentare atti di aggiornamento, trasmessa dell'Agenzia delle Entrate con prot. 158708/2015 (Allegati 6), a seguito della verifica del documento Docfa prot. 29.08.2014 prot. CS0132645.**

In base alla Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia delle Entrate (Catasto) le modifiche rilevate incidono "sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti", per cui è necessario un atto di aggiornamento catastale (Pratica Docfa), che dovrà essere **subordinata da una sanatoria urbanistica**. Si prevede un impegno di spesa per la sanatoria catastale stimato in €. 1.000,00, compresi tributi.

## **Quesito n. 7 - P41/S4 (Strumento Urbanistico Comunale)**

In base allo strumento urbanistico (PRG) vigente nel Comune di Rende, l'immobile attratto all'attivo fallimentare ricade in C2/1 (Zona di Espansione) e più precisamente all'interno del P.A.U. RC2 "S. Rosa" (Delibera di C.C. n.6 del 04/02/2008) - Quadrante 9.

In base all'ART.28 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione), nelle **Aree di Espansione C** *“l'edificazione potrà avvenire dietro rilascio di Permesso di Costruire per ogni singolo fabbricato solo dopo l'espletamento della intera pratica di intervento mediante piano particolareggiato o piano di lottizzazione secondo le modalità di legge e delle presenti norme. In tali aree sono consentite destinazioni d'uso residenziali, commerciali, artigianali non moleste e terziarie in genere. La cubatura complessiva (densità territoriale) ammessa in ogni "unità urbanistica" è calcolata su tutta l'area dell'unità contenuta nel perimetro indicato, per l'indice territoriale prescritto, comprese le aree destinate a verde pubblico e servizi. Nelle zone di espansione i piani di lottizzazione dovranno rispettare, per i comparti definiti in "unità urbanistica", gli standards previsti dall'art.22.2.3 e non superare quanto riportato negli articoli successivi.*

### **28.2. Zona di espansione C2/1**

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

- $IT = 0,5 \text{ mc/mq}$
- $H_{max} = \text{mt. } 15$
- $RC = 1/4$
- $RI = \text{come definito all'Art.23.1}$
- $DC = 5,00 \text{ ml ed } H/2 \text{ negli altri casi}$
- $DS = 10 \text{ mt.}$

**L'attuazione avviene esclusivamente attraverso l'approvazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione di iniziativa privata o d'ufficio, con onere a carico dei proprietari e con le modalità contenute nell'art. 22.2 secondo comma punti 1,2 e 3 e con le procedure di cui all'art. 28 della LUN 17 agosto 1942 n° 1150.**

*Nelle zone di cui al titolo i piani attuativi in presenza di volumi esistenti, al fine di riqualificare le aree interessate, potranno prevedere la demolizione ed il recupero volumetrico aggiuntivo a quello derivante dall'applicazione dell'indice di densità territoriale. In tal caso le norme tecniche d'attuazione dei singoli piani attuativi dovranno indicare le modalità e la misura del recupero previsto; altresì, dovrà essere indicato in quale parte del territorio saranno reperite le aree per standards urbanistici aggiuntive a quelle indicate nelle presenti norme”.*

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico, **allo stato attuale il P.A.U. RC2 "S. Rosa" risulta scaduto**, in quanto trascorsi 10 anni dalla sua approvazione, senza che sia stata presentata alcuna pratica edilizia ai fini attuativi delle previsioni contenute nel Piano stesso. Il citato P.A.U., del quale è stata acquisita la relativa

documentazione (**Allegati 7**) prevedeva la demolizione del fabbricato oggetto di stima, unitamente a quelli interessati dalla procedura di Fallimento n. 13/16 (Foglio 39 particella 41 subalterni 2, 5, 6; particella 797 sub. 1).

La Giunta Comunale, con Deliberazione n. 35 del 09.02.2018 ha approvato la proposta del Dirigente del Settore Urbanistica e Programmi Complessi in merito alla rimodulazione di Piani Attuativi Unitari, tra cui RC 1 – Santa Chiara. Dalla data di approvazione della Delibera, tuttavia, si è appreso che nessuna attività istituzionale ha dato seguito all'atto di indirizzo previsto dalla citata Delibera.

### **Quesito n. 8- P41/S4 (Conformità alla Conc. Edilizia, Agibilità, Abusi)**

#### **Concessione Edilizia**

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (**Allegati 7**), si è potuto constatare che il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima è stato edificato prima del 1967, per cui all'epoca della sua realizzazione non era necessario alcun atto autorizzativo.

Sono state individuate pratiche commerciali associate all'apertura dell'attività di ristorazione "Xx Xxxxxx" presso il S.U.A.P. (Sportello Unico Attività Produttive).

Con S.C.I.A. del 19.06.2015, in occasione della pratica per Apertura per subingresso, veniva segnalato l'utilizzo degli immobili individuati catastalmente al foglio 39 particella 41 sub. 4, 5, 6, particella 797 sub. 1 quale sede dell'attività di ristorazione "Xx Xxxxxx".

Con S.C.I.A. del 22.06.2016, in occasione della Variazione del Legale Rappresentante e Preposto, veniva rilasciato dall'Azienda Sanitaria di Cosenza il parere di conformità igienico-sanitario (**Allegati 7 – Documentazione Urbanistica**).

Nonostante le modifiche apportate siano in parte state segnalate al S.U.A.P., per le stesse non sono state ritracciate pratiche autorizzative indirizzate all'ufficio Urbanistica e programmi Complessi.

#### **Agibilità**

Il Certificato di agibilità non è stato richiesto né rilasciato. Esiste agli atti parere di conformità igienico-sanitario rilasciato dall'Azienda Sanitaria di Cosenza il 22.06.2016 (**Allegati 7 – Documentazione Urbanistica**), facente parte della pratica SUAP relativa al ristorante "Xx Xxxxxx".

#### **Abusi e difformità**

Dal raffronto dello stato di fatto, rappresentato nell'**Allegato 3.1** (Planimetria di Rilievo) e degli elaborati progettuali reperiti presso l'U.T. del Comune di Rende (**Allegati 7**), relativamente alle pratiche SUAP, non sono state rilevate difformità. Tuttavia il creato **collegamento con il limitrofo sub. 5 ed il sovrastante sub. 6, dovranno essere oggetto di sanatoria con pratica da inoltrare al Comune di Rende, oltre al deposito presso il**

**Servizio Tecnico Regionale (ex Genio Civile) di Cosenza.** È necessario infatti depositare gli elaborati tecnici, aventi come oggetto gli interventi locali di apertura dei vani necessari al collegamento tra gli immobili. Per l'intera pratica si può assumere un impegno di spesa complessivo in €. 5.000, fatta salva l'evenienza in cui dall'analisi dello stato di fatto risultino necessari ulteriori necessari lavori di adeguamento dettati dalle norme vigenti.

### **Quesito n. 9 - P41/S4 (Vendita in più lotti)**

Considerati la collocazione, le caratteristiche e la superficie complessiva dell'immobile oggetto di pignoramento, non risulta possibile procedere ad una divisione dell'immobile in lotti.

**Tenuto conto che il comunicante magazzino sub. 5 ed il sovrastante magazzino sub. 6 sono oggetto della medesima procedura**, come meglio specificato al paragrafo Quesito n. 2 - P41/S4 (elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli) a pag. 9, **è opportuno creare un lotto unico comprendente i tre immobili.**

### **Quesito n. 10 - P41/S4 (Immobili con proprietà non esclusiva)**

L'immobile risulta, per diritti pari a 1000/1000, di proprietà esclusiva del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Cosenza il XX/XX/XX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

### **Quesito n. 11 - P41/S4 (Occupazione degli immobili)**

In occasione del sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile risultava utilizzato quale sede del ristorante "Xx XXXXXX".

Il sottoscritto Stimatore ha inoltrato apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate di Cosenza per verificare la presenza di contratti di locazione. In data 19.12.2018 con prot. 104675/1 è stata rilasciata attestazione (**Allegato 10**) in base alla quale presso l'Agenzia delle Entrate **non risultano registrati contratti** di locazione, ma che l'immobile unitamente ai subalterni 5 e 6 stessa particella, oltre al magazzino part. 797 sub. 1, sono oggetto di contratto di fitto d'azienda, stipulato in data 03.06.2015 per notaio dott. XXXXX XXXXXXX, rep. 83813, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 03.06.2015 con n. 5391 Serie T.

### **Quesito n. 12 - P41/S4 (vincoli artistici, storici, alberghieri, ecc.)**

Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile **non insistono vincoli** artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

### **Quesito n. 13 - P41/S4 (spese di gestione e manutenzione)**

L'immobile non risulta essere parte di Condominio costituito.

### **Quesito n.14 - P41/S4 (Valore di Mercato)**

Alla valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è giunti attraverso il **metodo di stima sintetico-comparativo**, tramite il quale si calcola il valore dell'immobile applicando, alla consistenza vendibile, i **correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare** del comune in cui l'immobile stesso è ubicato. Tali prezzi sono riferiti alla compravendita o all'offerta di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. **La comparazione** del bene oggetto della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come **termine di confronto principale** la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene. Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento a **pubblicazioni di agenzia immobiliari** (borsini immobiliari), con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, aventi caratteristiche comparabili con l'unità oggetto di stima. La superficie commerciale è stata calcolata come somma di quella interna (comprensiva delle tramezzature) comprendente le pareti esterne fino ad un massimo di 30 cm, applicando appositi coefficienti correttivi per le superfici accessorie. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo Quesito n. 4 - P41/S4 (Descrizione dei beni oggetto di stima) a pag. 10. **Il valore complessivo commerciale dell'immobile è stato calcolato come il prodotto del valore medio  $V_{unit}$  e dalla superficie commerciale, decurtato dei costi necessari per l'aggiornamento catastale e le pratiche di sanatoria urbanistica per regolarizzare il collegamento creato con il limitrofo sub. 5 ed al sovrastante sub. 6, come meglio specificato al paragrafo Quesito n. 8- P41/S4 (Conformità alla Conc. Edilizia, Agibilità, Abusi) a pag. 14. Il valore unitario**, tenuto conto dei prezzi di mercato praticati per immobili simili, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali posizione, quartiere, stato generale dell'immobile, ecc., che intervengono con appositi coefficienti correttivi, si assume pari ad **€ 750 €/mq**. L'appartamento è un immobile usato, collocato in un'area residenziale, dotato di rifiniture di buon livello. Il mercato immobiliare della zona è tuttavia poco dinamico e mostra una evidente contrazione in termini di prezzi e del numero di compravendite.

**Tenuto conto delle considerazioni di cui sopra si ottiene:**

$$\begin{aligned} V_{comm, part. 41 sub. 4} &= (S_{comm} \times V_{unit}) - C_{ripristino e sanatoria urban.} - = \\ &= (70,21 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq}) - € 5.000 = \\ &= € 47.656,00 \approx \mathbf{€ 48.000,00} \end{aligned}$$

**Magazzino in Rende, Foglio 39 part. 41**  
**sub. 5 (piano terra)**

**Quesito n. 1- P41/S5 (docum. Ipotecatale)**

Dal controllo della **documentazione ipotecatale** reperita presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Pubblicità Immobiliare, (**Allegati 8**) si è potuto stabilire che la stessa è completa ed idonea.

**Natura del diritto in capo al proprietario**

L'immobile, individuato catastalmente al Foglio di mappa 41, **particella 39 Sub. 5**, è di proprietà del sig. XXXXXXX XXXXXXX, nato a Cosenza il XX/XX/XX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per averlo **acquistato con atto di donazione** di diritti - divisione del **25.02.2015 (Allegati 8)** per notaio dott. XXXXXX XXXXXXX, rep. 7655 Racc. 5009, trascritto a Cosenza il 27/02/2015 - Registro Particolare 3903 Registro Generale 4656.

**Quesito n. 2 - P41/S5 (elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli)**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio (Conservatoria dei Registri Immobiliari), è emersa la presenza delle seguenti **formalità pregiudizievoli (Allegati 8)**:

- **Sentenza dichiarativa di fallimento del 07/03/2016**, Trascrizione del 30/09/2016 - Registro Particolare 18794 Registro Generale 23100, da parte del Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15 del 07/03/2016.

**Quesito n. 3 - P41/S5 (mappe cens. e cert. di destinazione urbanistica)**

**Mappe Censuarie**

Nel fascicolo **Allegati 6** sono contenuti:

- l'Estratto di Mappa Catastale, che consente di individuare la posizione del fabbricato all'interno della cartografia censuaria catastale;
- la planimetria di dettaglio nella quale è rappresentata la configurazione dell'immobile così come è stata depositata in catasto, oggetto di comunicazione di invito a presentare atti di aggiornamento, trasmessa dall'Agenzia delle Entrate con prot. 158708/2015, come meglio specificato al paragrafo Quesito n. 6- P41/S5 (variazioni per l'aggiornamento del catasto) 19 a pag. 1912;
- la visura catastale.

**Certificati di destinazione urbanistica**

Quesito non pertinente trattandosi di magazzino in fabbricato e non di terreno.

## **Quesito n. 4 - P41/S5 (Descrizione dei beni oggetto di stima)**

### **a-Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)**

L'immobile oggetto di stima è un magazzino al piano terra di un più ampio fabbricato, ubicato in *Contrada Santa Rosa nel Comune di Rende (CS)*.

Il sottoscritto, per maggiore chiarezza, ha ritenuto opportuno indicare il fabbricato in apposita foto satellitare (**Allegato 2 – Inquadramento Territoriale**), nella quale è rappresentato il contesto urbano e territoriale rispetto alle principali vie di comunicazione.

### **b- Caratteristiche della zona**

In merito si rimanda a quanto già specificato nel paragrafo Quesito n. 4 - P41/S4 (Descrizione dei beni oggetto di stima) a pag. 10.

### **c- Caratteri generali e tipologici del fabbricato**

In merito si rimanda a quanto già specificato nel paragrafo Quesito n. 4 - P41/S4 (Descrizione dei beni oggetto di stima) a pag. 10.

### **d- Caratteri generali e tipologici dell'immobile**

L'accesso all'immobile avviene da Est percorrendo la strada comunale (**Foto 3 e 4**), ovvero dalla sala ristorazione adiacente (sub. 4) a mezzo di un accesso (**Sub. 10**) non indicato nella planimetria catastale. **Lo spazio** è stato organizzato in modo da ottenere un unico ambiente (**Foto 9**), utilizzato come cucina a servizio del ristorante "Xx Xxxxxx".

Per maggiori dettagli si rimanda alla **planimetria Allegato 3.1** unitamente alla **documentazione fotografica (Allegato 5)**.

L'appartamento si presenta al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione.

### **e- Superfici calpestabili e commerciali**

**La superficie Calpestabile Interna è 25,62 mq (Allegati 4.1 – Planimetria con Superfici).**

La Superficie Commerciale, quantificata in 31,59 mq, è stata calcolata come somma della superficie interna comprensiva delle tramezzature e quella delle pareti esterne fino ad un massimo di 30 cm; le pareti in comune con altre unità immobiliari sono state computate al 50%, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché delle relative dimensioni in rapporto alla superficie dell'intero immobile, come suggerito dalla prassi professionale e dalla letteratura in materia estimativa. Altri parametri correttivi sono stati utilizzati nella stima del valore medio di mercato applicabile per la quantificazione del valore commerciale.

#### **f- Identificazione Catastale**

L'immobile attratto all'attivo fallimentare è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del **Comune di Rende (CS)**:

- **Foglio 39, particella 41 Sub. 5, Categoria C/2 Classe 4, Consistenza 34 mq**  
(Visura in Allegati 6).

Nel Fascicolo **Allegati 6** è disponibile l'Estratto di Mappa Catastale, che raffigura la **posizione del fabbricato all'interno delle mappe censuarie e la planimetria catastale.**

#### **g- Confini**

A Nord e Sud con altre unità immobiliari costruite in aderenza; ad Est con strada comunale; ad Ovest con altro immobile (Sub. 4) facente parte del medesimo fabbricato.

#### **h- Parti Comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)**

Non è stata individuata documentazione inerente parti comuni con altre proprietà.

#### **i- Caratteristiche strutturali (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)**

I **solai** sono in legno.

Gli **infissi esterni** sono in legno.

Gli **infissi interni** sono in legno.

La **pavimentazione interna** è in gres.

La **tramezzatura interna** non è presente (unico ambiente).

L'**impianto di riscaldamento fisso** non è presente.

L'**impianto elettrico** è costituito, da tubi flessibili e scatole in PVC esterne alla muratura.

### **Quesito n. 5 - P41/S5 (conformità della descrizione)**

L'identificazione catastale (Foglio, Particella, Subalterno) del bene agli atti è **corretta e ne consente una univoca individuazione.**

### **Quesito n. 6- P41/S5 (variazioni per l'aggiornamento del catasto)**

Sono state rilevate significative difformità tra la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto) e lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo. Nella planimetria non è riportato il collegamento con l'adiacente sub. 4 (**Foto 10**). Tali difformità sono state oggetto di comunicazione di invito a presentare atti di aggiornamento, trasmessa dell'Agenzia delle Entrate con prot. 158708/2015 (**Allegati 6**), a seguito della verifica del documento Docfa prot. 29.08.2014 prot. CS0132645.

In base alla Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia delle Entrate (Catasto) le modifiche rilevate incidono “*sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti*”, per cui è necessario un atto di aggiornamento catastale (Pratica Docfa), che dovrà essere subordinata da una sanatoria urbanistica. Si prevede un impegno di spesa per la sanatoria catastale stimato in €. 1.000,00, compresi tributi.

### **Quesito n. 7 - P41/S5 (Strumento Urbanistico Comunale)**

Si rimanda a quanto già specificato al paragrafo Quesito n. 7 - P41/S4 (Strumento Urbanistico Comunale) a pag. 13.

### **Quesito n. 8- P41/S5 (Conformità alla Conc. Edilizia, Agibilità, Abusi)**

#### **Concessione Edilizia**

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (**Allegati 7**), si è potuto constatare che il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima è stato edificato prima del 1967, per cui all'epoca della sua realizzazione non era necessario alcun atto autorizzativo.

Sono state individuate pratiche commerciali associate all'apertura dell'attività di ristorazione “Xx Xxxxxx” presso il S.U.A.P. (Sportello Unico Attività Produttive).

Con S.C.I.A. del 19.06.2015, in occasione della pratica per Apertura per subingresso, veniva segnalato l'utilizzo degli immobili individuati catastalmente al foglio 39 particella 41 sub. 4, 5,6, particella 797 sub. 1 quale sede dell'attività di ristorazione “Xx Xxxxxx”

Con S.C.I.A. del 22.06.2016, in occasione della Variazione del Legale Rappresentante e Preposto, veniva rilasciato dall'Azienda Sanitaria di Cosenza il parere di conformità igienico-sanitario (**Allegati 7 – Documentazione Urbanistica**).

Nonostante le modifiche apportate siano in parte state segnalate al S.U.A.P., per le stesse non sono state ritracciate pratiche autorizzative indirizzate all'ufficio Urbanistica e programmi Complessi.

#### **Agibilità**

Il Certificato di agibilità, non è stato richiesto né rilasciato. Esiste agli atti parere di conformità igienico-sanitario rilasciato dall'Azienda Sanitaria di Cosenza il 22.06.2016 (Allegati 7 – Documentazione Urbanistica), facente parte della pratica SUAP relativa al ristorante “Xx Xxxxxx”.

#### **Abusi e difformità**

Dal raffronto dello stato di fatto, rappresentato nell'**Allegato 3.1** (Planimetria di Rilievo) e degli elaborati progettuali reperiti presso l'U.T. del Comune di Rende (**Allegati 7**), relativamente alle pratiche SUAP, non sono state rilevate difformità. Tuttavia il creato

collegamento con il limitrofo sub. 4 dovrà essere oggetto di sanatoria con pratica da inoltrare al Comune di Rende, oltre al deposito presso il Genio Civile di Cosenza. È necessario infatti depositare gli elaborati tecnici, aventi come oggetto gli interventi locali di apertura del vano per il collegamento con il limitrofo sub. 4. Per l'intera pratica si può assumere un impegno di spesa complessivo in €. 3.500, fatta salva l'evenienza in cui dall'analisi dello stato di fatto risultino necessari ulteriori necessari lavori di adeguamento dettati dalle norme vigenti.

### **Quesito n. 9 - P41/S5 (Vendita in più lotti)**

Considerati la collocazione, le caratteristiche e la superficie complessiva dell'immobile oggetto di pignoramento, non risulta possibile procedere ad una divisione dell'immobile in lotti.

**Tenuto conto che il comunicante magazzino sub. 5 ed il sovrastante magazzino sub. 6 sono oggetto della medesima procedura** meglio specificato Quesito n. 2 - P41/S5 (elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli) a pag. 17, **è opportuno creare un lotto unico comprendente i tre immobili.**

### **Quesito n. 10 - P41/S5 (Immobili con proprietà non esclusiva)**

L'immobile risulta, per diritti pari a 1000/1000, di proprietà esclusiva del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Cosenza il XX/XX/XX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

### **Quesito n. 11 - P41/S5 (Occupazione degli immobili)**

In occasione del sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile risultava utilizzato quale sede del ristorante "Xx XXXXXX".

Il sottoscritto Stimatore ha inoltrato apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate di Cosenza per verificare la presenza di contratti di locazione. In data 19.12.2018 con prot. 104675/1 è stata rilasciata attestazione (**Allegato 10**) in base alla quale presso l'Agenzia delle Entrate **non risultano registrati contratti** di locazione, ma che l'immobile unitamente ai subalterni 5 e 6 stessa particella, oltre al magazzino part. 797 sub. 1, sono oggetto di contratto di fitto d'azienda, stipulato in data 03.06.2015 per notaio dott. XXXXX XXXXXXXX, rep. 83813, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 03.06.2015 con n. 5391 Serie T.

### **Quesito n. 12 - P41/S5 (vincoli artistici, storici, alberghieri, ecc.)**

Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile **non insistono vincoli** artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

### **Quesito n. 13 - P41/S5 (spese di gestione e manutenzione)**

L'immobile non risulta essere parte di Condominio costituito.

### **Quesito n.14 - P41/S5 (Valore di Mercato)**

Alla valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è giunti attraverso il **metodo di stima sintetico-comparativo**, tramite il quale si calcola il valore dell'immobile applicando, alla consistenza vendibile, i **correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare** del comune in cui l'immobile stesso è ubicato. Tali prezzi sono riferiti alla compravendita o all'offerta di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. **La comparazione** del bene oggetto della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come **termine di confronto principale** la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene. Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento a **pubblicazioni di agenzia immobiliari** (borsini immobiliari), con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, aventi caratteristiche comparabili con l'unità oggetto di stima. La superficie commerciale è stata calcolata come somma di quella interna (comprensiva delle tramezzature) comprendente le pareti esterne fino ad un massimo di 30 cm, applicando appositi coefficienti correttivi per le superfici accessorie. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo Quesito n. 4 - P41/S5 (Descrizione dei beni oggetto di stima) a pag. 18. **Il valore complessivo commerciale dell'immobile è stato calcolato come il prodotto del valore medio  $V_{unit}$  e dalla superficie commerciale, decurtato dei costi necessari per l'aggiornamento catastale e le pratiche di sanatoria urbanistica per regolarizzare il collegamento creato con il limitrofo sub. 5 ed al sovrastante sub. 6, come meglio specificato al paragrafo Quesito n. 8- P41/S5 (Conformità alla Conc. Edilizia, Agibilità, Abusi) a pag. 20. Il valore unitario, tenuto conto dei prezzi di mercato praticati per immobili simili, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali posizione, quartiere, stato generale dell'immobile, configurazione, ecc., che intervengono con appositi coefficienti correttivi, si assume pari ad € 650 €/mq.**

**Tenuto conto delle considerazioni di cui sopra si ottiene:**

$$\begin{aligned} V_{comm, part. 41 sub. 5} &= (S_{comm} \times V_{unit}) - C_{ripristino e sanatoria urban.} - = \\ &= (31,59 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq}) - € 3.500 = \\ &= € 17.033,00 \approx \mathbf{€ 17.000,00} \end{aligned}$$

**Magazzino in Rende, Foglio 39 part. 41**  
**sub. 6 (piano primo)**

**Quesito n. 1- P41/S6 (docum. Ipotecatale)**

Dal controllo della **documentazione ipotecatale** reperita presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Pubblicità Immobiliare, (**Allegati 8**) si è potuto stabilire che la stessa è completa ed idonea.

**Natura del diritto in capo al proprietario**

L'immobile, individuato catastalmente al Foglio di mappa 41, **particella 39 Sub. 6**, è di **proprietà del sig. XXXXXXX XXXXXXXX**, nato a Cosenza il XX/XX/XX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per averlo **acquistato con atto di donazione** di diritti - divisione **del 25.02.2015 (Allegati 8) per notaio dott. XXXXXX XXXXXXXX**, rep. 7655 Racc. 5009, trascritto a Cosenza il 27/02/2015 - Registro Particolare 3903 Registro Generale 4656.

**Quesito n. 2 - P41/S6 (elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli)**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio (Conservatoria dei Registri Immobiliari), è emersa la presenza delle seguenti **formalità pregiudizievoli (Allegati 8)**:

- **Sentenza dichiarativa di fallimento del 07/03/2016**, Trascrizione del 30/09/2016 - Registro Particolare 18794 Registro Generale 23100, da parte del Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15 del 07/03/2016.

**Quesito n. 3 - P41/S6 (mappe cens. e cert. di destinazione urbanistica)**

**Mappe Censuarie**

Nel fascicolo **Allegati 6** sono contenuti:

- l'Estratto di Mappa Catastale, che consente di individuare la posizione del fabbricato all'interno della cartografia censuaria catastale;
- la planimetria di dettaglio nella quale è rappresentata la configurazione dell'immobile così come è stata depositata in catasto (tuttavia la stessa non risulta conforme allo stato di fatto, come specificato al paragrafo Quesito n. 6- P41/S6 (variazioni per l'aggiornamento del catasto) a pag. 25;
- la visura catastale.

**Certificati di destinazione urbanistica**

Quesito non pertinente trattandosi di abitazione in fabbricato e non di terreno.

## **Quesito n. 4 - P41/S6 (Descrizione dei beni oggetto di stima)**

### **a-Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)**

L'immobile oggetto di stima è un magazzino **al piano primo di un più ampio fabbricato**, ubicato in **Contrada Santa Rosa nel Comune di Rende (CS)**, utilizzato come porzione della sede del ristorante "Xx Xxxxxx".

**Il sottoscritto, per maggiore chiarezza, ha ritenuto opportuno indicare il fabbricato in apposita foto satellitare (Allegato 2 – Inquadramento Territoriale), nella quale è rappresentato il contesto urbano e territoriale rispetto alle principali vie di comunicazione.**

### **b- Caratteristiche della zona**

In merito si rimanda a quanto già specificato nel paragrafo Quesito n. 4 - P41/S4 (Descrizione dei beni oggetto di stima) a pag. 10.

### **c- Caratteri generali e tipologici del fabbricato**

In merito si rimanda a quanto già specificato nel paragrafo Quesito n. 4 - P41/S4 (Descrizione dei beni oggetto di stima) a pag. 10.

### **d- Caratteri generali e tipologici dell'immobile**

L'accesso all'immobile avviene dalla strada comunale **(Foto 1 e 2)** da Ovest, per mezzo di una scala esterna **(Foto 11)**, oppure dalla sala ristorazione sottostante (sub. 4) a mezzo di una scala interna **(Foto 8 e 13)**. **Lo spazio** è stato organizzato in modo da ottenere un ambiente adibito a sala ristorazione **(Foto 12)** a servizio del ristorante "Xx Xxxxxx"; disimpegno **(Foto 14)** e wc **(Foto 15)**, due ripostigli **(Foto 15 e 16)**.

Per maggiori dettagli si rimanda alla **planimetria Allegato 3.2** unitamente alla **documentazione fotografica (Allegato 5)**.

L'appartamento si presenta al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione.

### **e- Superfici calpestabili e commerciali**

**La superficie Calpestabile Interna è 67,70 mq cui si aggiungono 0,70 mq di balconi (Allegati 4.2 – Planimetria con Superfici).**

La Superficie Commerciale, quantificata in 83,82 mq, è stata calcolata come somma della superficie interna comprensiva delle tramezzature e quella delle pareti esterne fino ad un massimo di 30 cm; le pareti in comune con altre unità immobiliari sono state computate al 50%, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché delle relative dimensioni in rapporto alla superficie dell'intero immobile, come suggerito dalla prassi professionale e dalla letteratura in materia estimativa. Altri parametri correttivi sono stati utilizzati nella stima del valore medio di mercato applicabile per la quantificazione del valore commerciale.

#### *f- Identificazione Catastale*

L'immobile attratto all'attivo fallimentare è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del **Comune di Rende (CS)**:

- **Foglio 39, particella 41 Sub. 6, Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 92 mq**  
(Visura in Allegati 6).

Nel Fascicolo **Allegati 6** è disponibile l'Estratto di Mappa Catastale, che raffigura la **posizione del fabbricato all'interno delle mappe censuarie e la planimetria catastale.**

#### *g- Confini*

A Nord e Sud con altre unità immobiliari costruite in aderenza; ad Ovest con scala di accesso esterna, ad Est con spazio di isolamento da altri fabbricati costituito da strada comunale.

#### *h- Parti Comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)*

Non è stata individuata documentazione inerente parti comuni con altre proprietà.

#### *i- Caratteristiche strutturali (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)*

I **solai** sono in legno.

Gli **infissi esterni** sono in legno.

Gli **infissi interni** sono in **legno**.

La **pavimentazione interna** è in gres.

La **tramezzatura interna** non è presente (unico ambiente).

L'**impianto di riscaldamento fisso** non è presente.

L'**impianto elettrico** è costituito, da tubi flessibili e scatole in PVC esterne alla muratura.

### **Quesito n. 5 - P41/S6 (conformità della descrizione)**

L'**identificazione catastale** (Foglio, Particella, Subalterno) del bene agli atti è **corretta e ne consente una univoca individuazione.**

### **Quesito n. 6- P41/S6 (variazioni per l'aggiornamento del catasto)**

Sono state rilevate significative difformità tra la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto) e lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo. Nella planimetria non è riportato il collegamento con il sottostante sub. 4 (**Foto 10**) e le pareti interne che definiscono due ripostigli. **Tali difformità sono state oggetto di comunicazione di invito a presentare atti di aggiornamento, trasmessa dell'Agenzia**

**delle Entrate con prot. 158708/2015 (Allegati 6), a seguito della verifica del documento Docfa prot. 29.08.2014 prot. CS0132645.**

In base alla Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agazia delle Entrate (Catasto) le modifiche rilevate incidono *“sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti”*, per cui è necessario un atto di aggiornamento catastale (Pratica Docfa), che dovrà essere subordinata da una sanatoria urbanistica. Si prevede un impegno di spesa per la sanatoria catastale stimato in €. 1.000,00, compresi tributi.

### **Quesito n. 7 - P41/S6 (Strumento Urbanistico Comunale)**

Si rimanda a quanto già specificato al paragrafo Quesito n. 7 - P41/S4 (Strumento Urbanistico Comunale) a pag. 13.

### **Quesito n. 8- P41/S6 (Conformità alla Conc. Edilizia, Agibilità, Abusi)**

#### Concessione Edilizia

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (**Allegati 7**), si è potuto constatare che il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima è stato edificato prima del 1967, per cui all'epoca della sua realizzazione non era necessario alcun atto autorizzativo.

Sono state individuate pratiche commerciali associate all'apertura dell'attività di ristorazione *“Xx Xxxxxx”* presso il S.U.A.P. (Sportello Unico Attività Produttive).

Con S.C.I.A. del 19.06.2015, in occasione della pratica per Apertura per subingresso, veniva segnalato l'utilizzo degli immobili individuati catastalmente al foglio 39 particella 41 sub. 4, 5, 6, particella 797 sub. 1 quale sede dell'attività di ristorazione *“Xx Xxxxxx”*

Con S.C.I.A. del 22.06.2016, in occasione della Variazione del Legale Rappresentante e Preposto, veniva rilasciato dall'Azienda Sanitaria di Cosenza il parere di conformità igienico-sanitario (**Allegati 7 – Documentazione Urbanistica**).

Nonostante le modifiche apportate siano in parte state segnalate al S.U.A.P., per le stesse non sono state ritracciate pratiche autorizzative indirizzate all'ufficio Urbanistica e programmi Complessi.

#### Agibilità

Il Certificato di agibilità, non è stato richiesto né rilasciato. Esiste agli atti parere di conformità igienico-sanitario rilasciato dall'Azienda Sanitaria di Cosenza il 22.06.2016 (**Allegati 7 – Documentazione Urbanistica**), facente parte della pratica SUAP relativa al ristorante *“Xx Xxxxxx”*.

### Abusi e difformità

Dal raffronto dello stato di fatto, rappresentato negli **Allegati 3** (Planimetrie di Rilievo) e degli elaborati progettuali reperiti presso l'U.T. del Comune di Rende (**Allegati 7**), relativamente alle pratiche SUAP, non sono state rilevate difformità. Tuttavia il creato collegamento con il sottostante sub. 4 deve essere oggetto di sanatoria con pratica da inoltrare al Comune di Rende, oltre al deposito presso il Genio Civile di Cosenza dei necessari elaborati inerenti gli interventi locali di apertura dell'apertura di collegamento tra gli immobili. Per l'intera pratica si può assumere un impegno di spesa complessivo in €. 3.500, fatta salva l'evenienza in cui dall'analisi dello stato di fatto risultino necessari ulteriori necessari lavori di adeguamento dettati dalle norme vigenti.

### **Quesito n. 9 - P41/S6 (Vendita in più lotti)**

Considerati la collocazione, le caratteristiche e la superficie complessiva dell'immobile oggetto di pignoramento, non risulta possibile procedere ad una divisione dell'immobile in lotti.

**Tenuto conto che i sottostanti magazzini sub. 4 e sub. 5 sono oggetto della medesima procedura** meglio specificato al paragrafo Quesito n. 2 - P41/S6 (elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli) a pag. 23, **è opportuno creare un lotto unico comprendente i tre immobili.**

### **Quesito n. 10 - P41/S6 (Immobili con proprietà non esclusiva)**

L'immobile risulta, per diritti pari a 1000/1000, di proprietà esclusiva del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Cosenza il XX/XX/XX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

### **Quesito n. 11 - P41/S6 (Occupazione degli immobili)**

In occasione del sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile risultava utilizzato quale sede del ristorante "Xx Xxxxxx".

Il sottoscritto Stimatore ha inoltrato apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate di Cosenza per verificare la presenza di contratti di locazione. In data 19.12.2018 con prot. 104675/1 è stata rilasciata attestazione (**Allegato 10**) in base alla quale presso l'Agenzia delle Entrate **non risultano registrati contratti** di locazione, ma che l'immobile unitamente ai subalterni 2, 4 e 5 stessa particella, oltre al magazzino part. 797 sub. 1, sono oggetto di contratto di fitto d'azienda, stipulato in data 03.06.2015 per notaio dott. Xxxxx Xxxxxx, rep. 83813, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 03.06.2015 con n. 5391 Serie T.

### **Quesito n. 12 - P41/S6 (vincoli artistici, storici, alberghieri, ecc.)**

Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile **non insistono vincoli** artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

### **Quesito n. 13 - P41/S6 (spese di gestione e manutenzione)**

L'immobile non risulta essere parte di Condominio costituito.

### **Quesito n. 14 - P41/S6 (Valore di Mercato)**

Alla valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è giunti attraverso il **metodo di stima sintetico-comparativo**, tramite il quale si calcola il valore dell'immobile applicando, alla consistenza vendibile, i **correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare** del comune in cui l'immobile stesso è ubicato. Tali prezzi sono riferiti alla compravendita o all'offerta di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. **La comparazione** del bene oggetto della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come **termine di confronto principale** la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene. Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento a **pubblicazioni di agenzia immobiliari** (borsini immobiliari), con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, aventi caratteristiche comparabili con l'unità oggetto di stima. La superficie commerciale è stata calcolata come somma di quella interna (comprensiva delle tramezzature) comprendente le pareti esterne fino ad un massimo di 30 cm, applicando appositi coefficienti correttivi per le superfici accessorie. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo Quesito n. 4 - P41/S6 (Descrizione dei beni oggetto di stima) a pag. 24. **Il valore complessivo commerciale dell'immobile è stato calcolato come il prodotto del valore medio  $V_{unit}$  e dalla superficie commerciale, decurtato dei costi necessari per l'aggiornamento catastale e le pratiche di sanatoria urbanistica per regolarizzare il collegamento creato con il limitrofo sub. 5 ed al sovrastante sub. 6, come meglio specificato al paragrafo Quesito n. 8- P41/S6 (Conformità alla Conc. Edilizia, Agibilità, Abusi) a pag. 2614. Il valore unitario**, tenuto conto dei prezzi di mercato praticati per immobili simili, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali posizione, quartiere, stato generale dell'immobile, ecc., che intervengono con appositi coefficienti correttivi, si assume pari ad **€ 750 €/mq**.

**Tenuto conto delle considerazioni di cui sopra si ottiene:**

$$\begin{aligned} V_{comm, part. 41 sub. 6} &= (S_{comm} \times V_{unit}) - C_{ripristino e sanatoria urban.} - = \\ &= (83,82 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) - € 3.500 = \\ &= € 55.174,00 \approx \mathbf{€ 55.000,00} \end{aligned}$$

**Abitazione in Rende, Foglio 39 part. 41**  
**sub. 2 (piano secondo)**

**Quesito n. 1- P41/S2 (docum. Ipotecatale)**

Dal controllo della **documentazione ipotecatale** reperita presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Pubblicità Immobiliare, (**Allegati 8**) si è potuto stabilire che la stessa è completa ed idonea.

**Natura del diritto in capo al proprietario**

L'immobile, individuato catastalmente al Foglio di mappa 41, **particella 39 Sub. 2**, è di **proprietà del sig. XXXXXXX XXXXXXX**, nato a Cosenza il XX/XX/XX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per averlo **acquistato con atto di donazione di diritti - divisione del 25.02.2015 (Allegati 8) per notaio dott. XXXXXX XXXXXXX**, rep. 7655 Racc. 5009, trascritto a Cosenza il 27/02/2015 - Registro Particolare 3903 Registro Generale 4656.

**Quesito n. 2 - P41/S2 (elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli)**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio (Conservatoria dei Registri Immobiliari), è emersa la presenza delle seguenti **formalità pregiudizievoli (Allegati 8)**:

- **Sentenza dichiarativa di fallimento del 07/03/2016**, Trascrizione del 30/09/2016 - Registro Particolare 18794 Registro Generale 23100, da parte del Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15 del 07/03/2016.

**Quesito n. 3 - P41/S2 (mappe cens. e cert. di destinazione urbanistica)**

**Mappe Censuarie**

Nel fascicolo **Allegati 6** sono contenuti:

- l'Estratto di Mappa Catastale, che consente di individuare la posizione del fabbricato all'interno della cartografia censuaria catastale;
- la planimetria di dettaglio nella quale è rappresentata la configurazione dell'immobile così come è stata depositata in catasto;
- la visura catastale.

**Certificati di destinazione urbanistica**

Quesito non pertinente trattandosi di abitazione in fabbricato e non di terreno.

#### **Quesito n. 4 - P41/S2 (Descrizione dei beni oggetto di stima)**

##### **a-Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)**

L'immobile oggetto di stima è una **abitazione al piano primo di un più ampio fabbricato**, ubicato in **Contrada Santa Rosa nel Comune di Rende (CS)**, utilizzata come porzione della sede del ristorante "Xx Xxxxxx".

**Il sottoscritto, per maggiore chiarezza, ha ritenuto opportuno indicare il fabbricato in apposita foto satellitare (Allegato 2 – Inquadramento Territoriale), nella quale è rappresentato il contesto urbano e territoriale rispetto alle principali vie di comunicazione.**

##### **b- Caratteristiche della zona**

In merito si rimanda a quanto già specificato nel paragrafo Quesito n. 4 - P41/S4 (Descrizione dei beni oggetto di stima) a pag. 10.

##### **c- Caratteri generali e tipologici del fabbricato**

In merito si rimanda a quanto già specificato nel paragrafo Quesito n. 4 - P41/S4 (Descrizione dei beni oggetto di stima) a pag. 10.

##### **d- Caratteri generali e tipologici dell'immobile**

L'accesso all'immobile avviene dalla strada comunale (**Foto 1 e 2**) da Ovest, per mezzo di una scala esterna (**Foto 11**). **Lo spazio** è stato organizzato in modo da ricavare un piccolo balcone in corrispondenza dell'ingresso, utilizzato come porticato o ballatoio (Foto 18), un ampio soggiorno (**Foto 19-21**), stanza da letto (**Foto 22**), bagno (**Foto 23**) e cucina (**Foto 24**).

Per maggiori dettagli si rimanda alla **planimetria Allegato 3.3** unitamente alla **documentazione fotografica (Allegato 5)**.

L'appartamento si presenta al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione.

##### **e- Superfici calpestabili e commerciali**

**La superficie Calpestabile Interna è 67,47 mq, cui si aggiunge il ballatoio esterno di 7,19 mq (Allegati 4.3 – Planimetria con Superfici).**

La Superficie Commerciale, quantificata in 78,91 mq, è stata calcolata come somma della superficie interna comprensiva delle tramezzature e quella delle pareti esterne fino ad un massimo di 30 cm; le pareti in comune con altre unità immobiliari sono state computate al 50%, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché delle relative dimensioni in rapporto alla superficie dell'intero immobile, come suggerito dalla prassi professionale e dalla letteratura in materia estimativa. Altri parametri correttivi sono stati utilizzati nella stima del valore medio di mercato applicabile per la quantificazione del valore commerciale.

#### *f- Identificazione Catastale*

L'immobile attratto all'attivo fallimentare è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del **Comune di Rende (CS)**:

- **Foglio 39, particella 41 Sub. 2, Categoria A/3 Classe 1 Consistenza 2,5 vani**  
(Visura in Allegati 6).

Nel Fascicolo **Allegati 6** è disponibile l'Estratto di Mappa Catastale, che raffigura la **posizione del fabbricato all'interno delle mappe censuarie e la planimetria catastale.**

#### *g- Confini*

A Nord e Sud con altre unità immobiliari costruite in aderenza; ad Ovest con scala di accesso esterna, ad Ovest con spazio di isolamento da altri fabbricati costituito da strada comunale.

#### *h- Parti Comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)*

Non è stata individuata documentazione inerente parti comuni con altre proprietà.

#### *i- Caratteristiche strutturali (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)*

I **solai** sono in legno.

Gli **infissi esterni** sono in legno.

Gli **infissi interni** sono in **legno**.

La **pavimentazione interna** è in gres.

La **tramezzatura interna** non è presente (unico ambiente).

L'**impianto di riscaldamento** è costituito da un caminetto.

L'**impianto elettrico** è costituito, da tubi flessibili e scatole in PVC incassate nella muratura.

### **Quesito n. 5 - P41/S2 (conformità della descrizione)**

L'identificazione catastale (Foglio, Particella, Subalterno) del bene agli atti è **corretta e ne consente una univoca individuazione.**

### **Quesito n. 6- P41/S2 (variazioni per l'aggiornamento del catasto)**

Sono state rilevate significative difformità tra la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto) e lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo. **Nella planimetria non è riportato il collegamento con l'immobile limitrofo di altra proprietà facente parte d fabbricato in aderenza (Foto 21).**

Poiché l'obiettivo è quello di vendere l'immobile, non risulta conveniente predisporre una costosa pratica di sanatoria catastale ed urbanistica, che comprenderebbe altre proprietà e beni non oggetto della procedura fallimentare. Si suggerisce quindi di ripristinare la situazione preesistente con un intervento di chiusura del vano aperto nella muratura portante. Il ripristino comporta un impegno di spesa quantificabile in € 1.500,00.

### **Quesito n. 7 - P41/S2 (Strumento Urbanistico Comunale)**

Si rimanda a quanto già specificato al paragrafo Quesito n. 7 - P41/S4 (Strumento Urbanistico Comunale) a pag. 13.

### **Quesito n. 8- P41/S2 (Conformità alla Conc. Edilizia, Agibilità, Abusi)**

#### **Concessione Edilizia**

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (**Allegati 7**), si è potuto constatare che il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima è stato edificato prima del 1967, per cui all'epoca della sua realizzazione non era necessario alcun atto autorizzativo.

#### **Agibilità**

Il Certificato di agibilità, non è stato richiesto né rilasciato.

#### **Abusi e difformità**

Dal raffronto dello stato di fatto, rappresentato negli **Allegati 3** (Planimetrie di Rilievo) e degli elaborati catastali, è stata rilevata la presenza dell'apertura nella muratura che consente l'accesso ad un immobile limitrofo di altra proprietà. Per le motivazioni già specificate al paragrafo Quesito n. 6- P41/S2 (variazioni per l'aggiornamento del catasto) a pag. 31, è consigliabile effettuare il ripristino come da planimetria catastale rendendo di fatto l'abitazione autonoma.

### **Quesito n. 9 - P41/S2 (Vendita in più lotti)**

Considerati la collocazione, le caratteristiche e la superficie complessiva dell'immobile oggetto di pignoramento, non risulta possibile procedere ad una divisione in lotti.

### **Quesito n. 10 - P41/S2 (Immobili con proprietà non esclusiva)**

L'immobile risulta, per diritti pari a 1000/1000, di proprietà esclusiva del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Cosenza il XX/XX/XX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

### **Quesito n. 11 - P41/S2 (Occupazione degli immobili)**

In occasione del sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile risultava utilizzato quale abitazione in uso al proprietario sig. XXXXXXXX XXXXXXXX.

Il sottoscritto Stimatore ha inoltrato apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate di Cosenza per verificare la presenza di contratti di locazione. In data 19.12.2018 con prot. 104675/1 è stata rilasciata attestazione (**Allegato 10**) in base alla quale presso l'Agenzia delle Entrate **non risultano registrati contratti** di locazione.

### **Quesito n. 12 - P41/S2 (vincoli artistici, storici, alberghieri, ecc.)**

Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile **non insistono vincoli** artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

### **Quesito n. 13 - P41/S2 (spese di gestione e manutenzione)**

L'immobile non risulta essere parte di Condominio costituito.

### **Quesito n.14 - P41/S2 (Valore di Mercato)**

Alla valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è giunti attraverso il **metodo di stima sintetico-comparativo**, tramite il quale si calcola il valore dell'immobile applicando, alla consistenza vendibile, i **correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare** del comune in cui l'immobile stesso è ubicato. Tali prezzi sono riferiti alla compravendita o all'offerta di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. **La comparazione** del bene oggetto della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come **termine di confronto principale** la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene. Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento a **pubblicazioni di agenzia immobiliari** (borsini immobiliari), con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, aventi caratteristiche comparabili con l'unità oggetto di stima. La superficie commerciale è stata calcolata come somma di quella interna (comprensiva delle tramezzature) comprendente le pareti esterne fino ad un massimo di 30 cm, applicando appositi coefficienti correttivi per le superfici accessorie. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo

Quesito n. 4 - P41/S2 (Descrizione dei beni oggetto di stima) a pag. 30. Il valore complessivo commerciale dell'immobile è stato calcolato come il prodotto del valore medio  $V_{unit}$  e dalla superficie commerciale, decurtato dei costi necessari la chiusura dell'apertura nella muratura che consente l'accesso ad un immobile limitrofo di altra proprietà cui si è fatto riferimento al paragrafo Quesito n. 6- P41/S2 (variazioni per l'aggiornamento del catasto) a pag. 3114. Il **valore unitario**, tenuto conto dei prezzi di mercato praticati per immobili simili, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali posizione, quartiere, stato generale dell'immobile, ecc., che intervengono con appositi coefficienti correttivi, si assume pari ad **€ 700 €/mq**. L'appartamento è un immobile usato, collocato a ridosso di un'area residenziale di buon pregio e dotato di rifiniture di buon livello, ma penalizzato dalle modalità di accesso. Il mercato immobiliare della zona è inoltre poco dinamico e mostra una evidente contrazione in termini di prezzi e del numero di compravendite.

**Tenuto conto delle considerazioni di cui sopra si ottiene:**

$$\begin{aligned} V_{comm, sub. 2} &= (S_{comm} \times V_{unit}) - C_{ripristino e sanatoria urban.} - = \\ &= (78,91 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq}) - € 1.500 = \\ &= € 53.733,50 \approx \mathbf{€ 54.000,00} \end{aligned}$$

**Magazzino in Rende, Foglio 39 part. 797**  
**sub. 1 (piano terra e sottotetto)**

**Quesito n. 1- P797/S1 (docum. Ipocatastale)**

Dal controllo della **documentazione ipocatastale** reperita presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Pubblicità Immobiliare, (**Allegati 8**) si è potuto stabilire che la stessa è completa ed idonea.

**Natura del diritto in capo al proprietario**

L'immobile, individuato catastalmente al Foglio di mappa 41, **particella 797 Sub. 1**, è di proprietà del sig. XXXXXXX XXXXXXXX, nato a COSENZA il XX/XX/XX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per averlo **acquistato con atto di donazione di diritti - divisione del 25.02.2015 (Allegati 8) per notaio dott. XXXXXX XXXXXXXX**, rep. 7655 Racc. 5009, trascritto a Cosenza il 27/02/2015 - Registro Particolare 3903 Registro Generale 4656.

**Quesito n. 2 - P797/S1 (elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli)**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio (Conservatoria dei Registri Immobiliari), è emersa la presenza delle seguenti **formalità pregiudizievoli (Allegati 8):**

- **Sentenza dichiarativa di fallimento del 07/03/2016**, Trascrizione del 30/09/2016 - Registro Particolare 18794 Registro Generale 23100, da parte del Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15 del 07/03/2016.

### **Quesito n. 3 - P797/S1 (mappe cens. e cert. di destinazione urbanistica)**

#### **Mappe Censuarie**

Nel fascicolo **Allegati 6** sono contenuti:

- l'Estratto di Mappa Catastale, che consente di individuare la posizione del fabbricato all'interno della cartografia censuaria catastale;
- la planimetria di dettaglio nella quale è rappresentata la configurazione dell'immobile così come è stata depositata in catasto<sup>12</sup>;
- la visura catastale.

#### **Certificati di destinazione urbanistica**

Quesito non pertinente trattandosi di abitazione in fabbricato e non di terreno.

### **Quesito n. 4 - P797/S1 (Descrizione dei beni oggetto di stima)**

#### **a-Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)**

L'immobile oggetto di stima è un **magazzino al piano terra più sottotetto e corte di pertinenza esterna**, ubicato in **Contrada Santa Rosa nel Comune di Rende (CS)**.

**Il sottoscritto, per maggiore chiarezza, ha ritenuto opportuno indicare il fabbricato in apposita foto satellitare (Allegato 2 – Inquadramento Territoriale), nella quale è rappresentato il contesto urbano e territoriale rispetto alle principali vie di comunicazione.**

#### **b- Caratteristiche della zona**

In merito si rimanda a quanto già specificato nel paragrafo Quesito n. 4 - P41/S4 (Descrizione dei beni oggetto di stima) a pag. 10.

#### **c- Caratteri generali e tipologici del fabbricato**

Il fabbricato nel suo insieme, facente parte di un corpo unico insieme a quelli costruiti in adiacenza sul lato Nord; si innalza per un solo piano fuori terra oltre sottotetto. È orientato in direzione Nord-Sud nella sua dimensione maggiore, con affacci su tre lati. **(Allegato 5, Foto nn. 25-27).**

**La struttura portante dell'edificio** è in muratura di pietra.

**All'esterno il fabbricato**, nel suo insieme, presenta con distacchi puntuali di intonaco esterno e segni di umidità da risalita **(Allegato 5, Foto nn. 25-27).**

#### **d- Caratteri generali e tipologici dell'immobile**

Dispone di accessi plurimi collocati su tre lati (**Foto 25-27**). Lo spazio è stato organizzato in modo da ottenere cinque ambienti utilizzati come deposito ed un wc (**Foto 28-32**). Uno degli ambienti risulta allo stato rustico, parzialmente coperto e delimitato da pareti esterne, quindi non completamente protetto dalle intemperie (**Foto 33 e 34**). L'intero immobile risulta a servizio del ristorante "Xx Xxxxxx".

Per maggiori dettagli si rimanda alla **planimetria Allegato 3.4** unitamente alla **documentazione fotografica (Allegato 5)**.

Non è stato possibile accedere al piano sottotetto, per mancanza di una scala che consentisse di superare il dislivello necessario per raggiungere la botola, indicata nella planimetria di rilievo Allegato 3.4.

L'appartamento si presenta al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione.

#### **e- Superfici calpestabili e commerciali**

**La superficie Calpestabile Interna è 124,64 mq cui si aggiungono 51,98 mq di sottotetto e 25,98 mq di corte esterna fisicamente delimitata (Allegati 4.4 – Planimetria con Superfici).**

La Superficie Commerciale, quantificata in 145,84 mq, è stata calcolata come somma della superficie interna comprensiva delle tramezzature e quella delle pareti esterne fino ad un massimo di 30 cm; le pareti in comune con altre unità immobiliari sono state computate al 50%, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché delle relative dimensioni in rapporto alla superficie dell'intero immobile, come suggerito dalla prassi professionale e dalla letteratura in materia estimativa. Altri parametri correttivi sono stati utilizzati nella stima del valore medio di mercato applicabile per la quantificazione del valore commerciale.

#### **f- Identificazione Catastale**

**L'immobile attratto all'attivo fallimentare è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Rende (CS):**

- **Foglio 39, particella 797 Sub. 1, Categoria C/2 Classe 1, Consistenza 140 mq**  
(Visura in Allegati 6).

Nel Fascicolo **Allegati 6** è disponibile l'Estratto di Mappa Catastale, che raffigura la **posizione del fabbricato all'interno delle mappe censuarie e la planimetria catastale.**

#### **g- Confini**

A Nord con altra unità immobiliari costruita in aderenza Sud ed Ovest con strada comunale; ad Est con terreno libero di altra proprietà.

*h- Parti Comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)*

Non è stata individuata documentazione inerente parti comuni con altre proprietà.

*i- Caratteristiche strutturali (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)*

I **solai** sono in legno.

Gli **infissi esterni** sono in legno.

Gli **infissi interni** sono in legno.

La **pavimentazione interna** è in gres.

La **tramezzatura interna** è in laterizio intonacato.

L'**impianto di riscaldamento** non è presente.

L'**impianto elettrico** è costituito, da tubi flessibili e scatole in PVC esterne alla muratura.

**Quesito n. 5 - P797/S1 (conformità della descrizione)**

L'**identificazione catastale** (Foglio, Particella, Subalterno) del bene agli atti è **corretta e ne consente una univoca individuazione.**

**Quesito n. 6 - P797/S1 (variazioni per l'aggiornamento del catasto)**

Non sono state rilevate significative difformità tra la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto) e lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo.

**Quesito n. 7 - P797/S1 (Strumento Urbanistico Comunale)**

Si rimanda a quanto già specificato al paragrafo Quesito n. 7 - P41/S4 (Strumento Urbanistico Comunale) a pag. 13.

**Quesito n. 8 - P797/S1 (Conformità alla Conc. Edilizia, Agibilità, Abusi)**

*Concessione Edilizia*

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (**Allegati 7**), si è potuto constatare che il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima è stato edificato prima del 1967, per cui all'epoca della sua realizzazione non era necessario alcun atto autorizzativo.

*Agibilità*

Il Certificato di agibilità, non è stato richiesto né rilasciato. Esiste agli atti parere di conformità igienico-sanitario rilasciato dall'Azienda Sanitaria di Cosenza il 22.06.2016

(Allegati 7 – Documentazione Urbanistica), facente parte della pratica SUAP relativa al ristorante “Xx Xxxxxx”.

### Abusi e difformità

Non sono stati reperiti elaborati in basi ai quali è possibile effettuare il confronto tra lo stato di fatto ed eventuali atti depositati presso l’U.T. del comune di Rende.

### **Quesito n. 9 - P797/S1 (Vendita in più lotti)**

Considerati la collocazione, le caratteristiche e la superficie complessiva dell’immobile oggetto di pignoramento, non risulta possibile procedere ad una divisione in lotti.

### **Quesito n. 10 - P797/S1 (Immobili con proprietà non esclusiva)**

L’immobile risulta, per diritti pari a 1000/1000, di proprietà esclusiva del sig. Xxxxxxx Xxxxxxx, nato a Cosenza il XX/XX/XX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

### **Quesito n. 11 - P797/S1 (Occupazione degli immobili)**

In occasione del sopralluogo si è potuto constatare che l’immobile risultava utilizzato come magazzino a servizio del ristorante “Xx Xxxxxx”.

### **Quesito n. 12 - P797/S1 (vincoli artistici, storici, alberghieri, ecc.)**

Dalle ricerche effettuate è emerso che sull’immobile **non insistono vincoli** artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

### **Quesito n. 13 - P797/S1 (spese di gestione e manutenzione)**

L’immobile non risulta essere parte di Condominio costituito.

### **Quesito n. 14 - P797/S1 (Valore di Mercato)**

Alla valutazione dell’immobile oggetto di pignoramento si è giunti attraverso il **metodo di stima sintetico-comparativo**, tramite il quale si calcola il valore dell’immobile applicando, alla consistenza vendibile, i **correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare** del comune in cui l’immobile stesso è ubicato. Tali prezzi sono riferiti alla compravendita o all’offerta di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. **La comparazione** del bene oggetto della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come **termine di confronto principale** la superficie, la cui grandezza risulta direttamente

proporzionale al valore del bene. Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento a **pubblicazioni di agenzia immobiliari** (borsini immobiliari), con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, aventi caratteristiche comparabili con l'unità oggetto di stima. La superficie commerciale è stata calcolata come somma di quella interna (comprensiva delle tramezzature) comprendente le pareti esterne fino ad un massimo di 30 cm, applicando appositi coefficienti correttivi per le superfici accessorie. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo Quesito n. 4 - P797/S1 (Descrizione dei beni oggetto di stima) a pag. 35. **Il valore complessivo commerciale dell'immobile è stato calcolato come il prodotto del valore medio  $V_{unit}$  e dalla superficie commerciale. Il valore unitario**, tenuto conto dei prezzi di mercato praticati per immobili simili, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali posizione, quartiere, stato generale dell'immobile, ecc., che intervengono con appositi coefficienti correttivi, si assume pari ad € 650 €/mq.

**Tenuto conto delle considerazioni di cui sopra si ottiene:**

$$\begin{aligned} V_{comm, part. 797 sub. 1} &= (S_{comm} \times V_{unit}) = \\ &= (145,84 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq}) = \\ &= € 94.796,91 \approx \mathbf{€ 95.000,00} \end{aligned}$$

## **Quesito 15 (Prospetto riassuntivo)**

### **LOTTO 1: 3 magazzini commerciali in Rende articolati su due livelli comunicanti, in catasto al Foglio 39 part. 41 sub. 4, 5, 6**

**Descrizione sintetica.** Piena proprietà di tre magazzini attualmente utilizzati quale sede di attività di ristorazione, facenti parte di un più ampio fabbricato in muratura di pietra, di costruzione risalente a prima del 1967, ubicato in Contrada Santa Rosa a Rende (CS). Due magazzini identificati come sub. 4 Cat. C/1 e 5 Cat. C/2 sono ubicati al piano terra (**Allegato 3.1, Planimetria di rilievo**), il magazzino Sub. 6 Cat. C/2 è collocato al piano primo.

**Lo spazio interno del sub. 4** è stato organizzato in modo da ricavare un ingresso (**Foto 2, 5**) con annesso bagno (**Foto 6**), ampia sala ristorazione (**Foto 7**) con scala che permette di salire al sovrastante sub. 6 (**Foto 7**); si veda in merito paragrafo Quesito n. 8- P41/S4 (Conformità alla Conc. Edilizia, Agibilità, Abusi) a pag. 14; l'accesso avviene da Ovest percorrendo la strada comunale, (**Foto 1**).

**Lo spazio interno del sub. 5** è stato organizzato in modo da ottenere un unico ambiente (**Foto 9**), utilizzato come cucina; l'accesso avviene da Est percorrendo la strada comunale (**Foto 3 e 4**), ovvero dalla sala ristorazione adiacente (sub. 4) a mezzo di un accesso (**Sub. 10**) non indicato nella planimetria catastale.

**Lo spazio interno del sub. 6** è stato organizzato in modo da ottenere un ambiente adibito a sala ristorazione (**Foto 12**), disimpegno (**Foto 14**) e wc (**Foto 15**), due ripostigli (**Foto 15 e 16**); l'accesso avviene dalla strada comunale (**Foto 1 e 2**) da Ovest, per mezzo di una scala esterna (**Foto 11**), oppure dalla sala ristorazione sottostante (sub. 4) a mezzo di una scala interna (**Foto 8 e 13**).

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un collegamento tra i sub. 4 e sub. 5, nonché di una scala interna tra il sub. 4 ed il sovrastante sub. 6. Tali modifiche, non sono presenti nelle planimetrie catastali, per cui devono essere oggetto di apposita sanatoria da inoltrare al Comune di Rende ed alla Regione Calabria, dipartimento Opere Pubbliche (ex Genio Civile).

**Differenze di identificativi.** L'identificazione catastale (Foglio, Particella, Subalterno) dei beni agli atti è corretta e ne consente una univoca individuazione.

**Dati catastali.** Catasto Fabbricati del Comune di Rende (CS), Foglio 39, particella 41:

- Sub. 4 Categoria C/1 Classe 3, Consistenza 70 mq (Piano terra);
- Sub. 5, Categoria C/2 Classe 4, Consistenza 34 mq (piano terra);
- Sub. 6, Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 92 mq (piano primo).

**Superfici.** La superficie Calpestabile complessiva Interna è 148,22 mq cui si aggiungono 0.70 mq di balcone (Allegati 4.1 e 4.2 – Planimetrie con Superfici). La superficie commerciale è stata quantificata in 185 mq.

**Valore.** € 110.000,00 avendo già detratto i costi per la sanatoria dei realizzati collegamenti tra gli immobili componenti il lotto. È stata inoltre effettuata una detrazione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

**Proprietà.** Sig. Xxxxxxx Xxxxxxxx, nato, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per averlo acquistato con atto di donazione di diritti - divisione del 25.02.2015 per notaio dott. Xxxxxxx Xxxxxxxx, rep. 7655 Racc. 5009, trascritto a Cosenza il 27/02/2015 - Registro Particolare 3903 Registro Generale 4656 (**Allegati 8**)

**Elenco formalità pregiudizievoli.** Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio (Conservatoria dei Registri Immobiliari) è emersa la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (**Allegati 9**):

- **Sentenza dichiarativa di fallimento del 07/03/2016**, Trascrizione del 30/09/2016 - Registro Particolare 18794 Registro Generale 23100, da parte del Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15 del 07/03/2016.

**Vincoli.** Non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

**Spese di gestione e manutenzione.** L'immobile non risulta essere parte di Condominio costituito.

**Occupazione.** In occasione del sopralluogo si è potuto constatare che gli immobili risultavano sede del ristorante "Xx Xxxxxx". L'Agenzia delle Entrate di Cosenza a

seguito di richiesta dello Stimatore, in data 19.12.2018 con prot. 104675/1 ha rilasciato attestazione (**Allegato 10**) in base alla quale presso l'Agenzia delle Entrate **non risultano registrati contratti** di locazione, ma che l'immobile unitamente ai subalterni 4, 5 e 6 stessa particella, oltre al magazzino part. 797 sub. 1, sono oggetto di contratto di fitto d'azienda, stipulato in data 03.06.2015 per notaio dott. Xxxxx Xxxxxxx, rep. 83813, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 03.06.2015 con n. 5391 Serie T.

## **LOTTO 2: Abitazione in Rende, Foglio 39 part. 41 sub. 2**

**Descrizione sintetica.** Piena proprietà di abitazione al piano secondo di un più ampio fabbricato in muratura di pietra, di costruzione risalente a prima del 1967, ubicato in Contrada Santa Rosa a Rende (CS). Dal raffronto dello stato di fatto, rappresentato nell'Allegato 3.3 (Planimetria di Rilievo) e degli elaborati catastali, è stata rilevata la presenza dell'apertura nella muratura che consente l'accesso ad un immobile limitrofo di altra proprietà. Per le motivazioni già specificate al paragrafo Quesito n. 6- P41/S2 (variazioni per l'aggiornamento del catasto) a pag. 31. Tale modifica, dovrà essere oggetto di ripristino con pratica da inoltrare al Comune di Rende. Per le opere da eseguire si può assumere un impegno di spesa complessivo stimato in €. 2.500. L'accesso all'immobile avviene dalla strada comunale (**Foto 1 e 2**) da Ovest, per mezzo di una scala esterna (**Foto 11**). **Lo spazio** è stato organizzato in modo da ricavare un piccolo balcone in corrispondenza dell'ingresso, utilizzato come porticato o ballatoio (Foto 18), un ampio soggiorno (**Foto 19-21**), stanza da letto (**Foto 22**), bagno (**Foto 23**) e cucina (**Foto 24**).

**Differenze di identificativi.** L'identificazione catastale (Foglio, Particella, Subalterno) del bene agli atti è corretta e ne consente una univoca individuazione.

**Dati catastali.** Catasto Fabbricati del Comune di Rende (CS), Foglio 39, particella 41 Sub. 2, Categoria A/3 Classe 1 Consistenza 2,5 vani (Visura in Allegati 6).

**Superfici.** La superficie Calpestabile Interna è 67,47 mq cui si aggiungono 7,19 mq di ballatoio (Allegati 4.3 – Planimetria con Superfici). La superficie commerciale è stata quantificata in 78,91 mq.

**Valore.** € 46.000,00 avendo già detratto i costi per il ripristino del realizzato collegamento per l'accesso alla limitrofa altra proprietà. È stata inoltre effettuata una detrazione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

**Proprietà.** Sig. Xxxxxxx Xxxxxxx, nato, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per averlo acquistato con atto di donazione di diritti - divisione del 25.02.2015 per notaio dott. Xxxxxxx Xxxxxxx, rep. 7655 Racc. 5009, trascritto a Cosenza il 27/02/2015 - Registro Particolare 3903 Registro Generale 4656 (**Allegati 8**)

**Elenco formalità pregiudizievoli.** Dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia del Territorio (Conservatoria dei Registri Immobiliari) è emersa la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (Allegati 9):

- **Sentenza dichiarativa di fallimento del 07/03/2016**, Trascrizione del 30/09/2016 - Registro Particolare 18794 Registro Generale 23100, da parte del Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15 del 07/03/2016.

**Vincoli.** Non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

**Spese di gestione e manutenzione.** L’immobile non risulta essere parte di Condominio costituito.

**Occupazione.** In occasione del sopralluogo si è potuto constatare che l’immobile risultava utilizzato quale abitazione in uso al proprietario sig. XXXXXXXX XXXXXXXX. L’Agenzia delle Entrate di Cosenza a seguito di richiesta dello Stimatore, in data 19.12.2018 con prot. 104675/1 ha rilasciato attestazione **(Allegato 10)** in base alla quale presso l’Agenzia delle Entrate **non risultano registrati contratti** di locazione.

### **LOTTO 3: Magazzino in Rende, Foglio 39 part. 797 sub. 1**

**Descrizione sintetica.** Piena proprietà di porzione di fabbricato in muratura di pietra su due livelli con annessa corte di pertinenza esterna delimitata, di costruzione risalente a prima del 1967, ubicato in Contrada Santa Rosa a Rende (CS). Dal raffronto dello stato di fatto, rappresentato nell’Allegato 3.2 (Planimetria di rilievo) e degli elaborati catastali, non sono state rilevate difformità. Non sono stati reperiti elaborati in basi ai quali è possibile effettuare il confronto tra lo stato di fatto ed eventuali atti depositati presso l’U.T. del comune di Rende. L’immobile dispone di accessi plurimi collocati su tre lati **(Foto 25-27)**. **Lo spazio** è stato organizzato in modo da ottenere cinque ambienti utilizzati come deposito ed un wc **(Foto 28-32)**. Uno degli ambienti risulta allo stato rustico, parzialmente coperto e delimitato da pareti esterne, quindi non completamente protetto dalle intemperie **(Foto 33 e 34)**. L’intero immobile risulta a servizio del ristorante “Xx Xxxxxx”.

**Differenze di identificativi.** L’identificazione catastale (Foglio, Particella, Subalterno) del bene agli atti è corretta e ne consente una univoca individuazione.

**Dati catastali.** Catasto Fabbricati del Comune di Rende (CS), Foglio 39, particella 797 Sub. 1, Categoria C/2 Classe 1, Consistenza 140 mq

**Superfici.** La superficie Calpestable Interna è 140,36 mq comprensivi di 51,98 mq di sottotetto, oltre 25,98 mq di corte esterna fisicamente delimitata (Allegati 4.4 – Planimetria con Superfici). La superficie commerciale è stata quantificata in 145,84 mq.

**Valore.** € 80.000,00 avendo effettuato una detrazione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

**Proprietà.** Sig. XXXXXXX XXXXXXX, nato, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per averlo acquistato con atto di donazione di diritti - divisione del 25.02.2015 per notaio dott. XXXXXX XXXXXXX, rep. 7655 Racc. 5009, trascritto a Cosenza il 27/02/2015 - Registro Particolare 3903 Registro Generale 4656 **(Allegati 8)**

**Elenco formalità pregiudizievoli.** Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio (Conservatoria dei Registri Immobiliari) è emersa la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli **(Allegati 9):**

- **Sentenza dichiarativa di fallimento del 07/03/2016**, Trascrizione del 30/09/2016 - Registro Particolare 18794 Registro Generale 23100, da parte del Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15 del 07/03/2016.

**Vincoli.** Non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

**Spese di gestione e manutenzione.** L'immobile non risulta essere parte di Condominio costituito.

**Occupazione.** In occasione del sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile risultava utilizzato come magazzino a servizio del ristorante "Xx XXXXXX". L'Agenzia delle Entrate di Cosenza a seguito di richiesta dello Stimatore, in data 19.12.2018 con prot. 104675/1 ha rilasciato attestazione **(Allegato 10)** in base alla quale presso l'Agenzia delle Entrate **non risultano registrati contratti** di locazione, ma che l'immobile unitamente agli immobili part. 41 subalterni 2, 4, 5 e 6 stessa particella, sono oggetto di contratto di fitto d'azienda, stipulato in data 03.06.2015 per notaio dott. XXXXX XXXXXXX, rep. 83813, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 03.06.2015 con n. 5391 Serie T.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, tanto si rimette, con serena coscienza, in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. XXXXXX XXXXXX