

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**

**Esecuzione Immobiliare n. 127/ 2020 R.G.E.I.**

**PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA per PRELIOS CREDIT**

**SERVICING SPA, procuratrice di BCC NPLS 2018 SRL**

contro

SIG. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Giudice Esecuzione Immobiliare: Dott.ssa Mariarosaria SAVAGLIO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

C.T.U.: Ing. Denise ESPOSITO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La sottoscritta Ing. Denise ESPOSITO con studio in San Fili, via A. Gramsci n. 40, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe in data 22.10.2021 accettava l'incarico affidatole dal G.E. Dott.ssa Mariarosaria SAVAGLIO e prestava il giuramento di rito in modalità telematica in data 26.10.2021.

In adempimento all'incarico conferito, il C.T.U. espone e risponde in ordine ai seguenti quesiti:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato - riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in

cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

3. acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
4. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
5. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in

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

6. rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati - previa detrazione - nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

11. accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso

l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; 13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
14. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene

al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

15. **riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,:** - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### **LE OPERAZIONI PERITALI**

In data 22.10.2021 il G.E. nominava la sottoscritta quale C.T.U.

In data 26.10.2021 la sottoscritta accettava l'incarico con modalità telematica.

In data 17.11.2021 procedeva al sopralluogo presso i beni pignorati in località Surdo via Molinaro n. 32 nel Comune di Rende (CS) effettuando gli opportuni rilievi metrici e fotografici del piano seminterrato, dell'autofficina al piano terra e di una porzione della parte residenziale al piano primo (Allegato 1: Attività Peritale Sopralluoghi Verbale di Inizio Operazioni Peritali del 17 novembre 2021).

In data 30.11.2021 la sottoscritta, considerando l'estensione dei beni pignorati e le varie documentazioni da acquisire presso diversi Enti, al fine di procedere alle varie verifiche e di rispondere compiutamente ai quesiti posti dal Giudice, richiedeva una proroga di 60 giorni con la traslazione del termine di deposito della consulenza tecnica d'ufficio al 13.02.2022. Il Giudice Esecutore ha ritenuto opportuno accordare la proroga richiesta (Allegato 2: Richiesta proroghe ed accettazioni Richiesta di proroga del 30 novembre 2021).

In data 01.12.2021 la sottoscritta procedeva a completare il rilievo del fabbricato (Allegato 1: Attività Peritale Sopralluoghi Verbale di Prosecuzione Operazioni Peritali del 01 dicembre 2021).

Al fine di verificare quanto riportato nei quesiti formulati dal G.E., la sottoscritta richiedeva agli Enti interessati la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico (Allegato 3: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Rende SUE Agenzia delle Entrate).

In data 10.02.2022 la sottoscritta richiedeva una seconda proroga in virtù del fatto che il Comune di Rende non aveva risposto alla richiesta di accesso agli atti né aveva prodotto i documenti richiesti (Allegato 2: Richiesta proroghe ed accettazioni Richiesta di proroga del 10 febbraio 2021). In tale istanza si richiedeva, inoltre, al Giudice Esecutore, di poter procedere con l'eventuale frazionamento dei beni, operazione che avrebbe determinato una loro identificazione realistica, a prescindere dalla documentazione, ed una conseguente congrua valutazione. Anche questa volta il Giudice Esecutore ha ritenuto opportuno accordare la proroga richiesta. Nulla invece è stato specificato in merito alla possibilità di un frazionamento dei beni (Allegato 2: Richiesta proroghe ed accettazioni).

Dopo aver effettuato i succitati sopralluoghi e gli opportuni accertamenti e misurazioni, aver preso visione dei documenti agli atti, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, mediante portale SISTER e posta elettronica certificata, con l'Ufficio Urbanistica ed Anagrafe del Comune di Rende dove si trovano i beni oggetto della presente, a mezzo pec, ed aver acquisito la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, la sottoscritta espone quanto segue:

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato - riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice*



dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

All'istanza di vendita, presente agli atti, relativa alle unità immobiliari contraddistinte in Catasto:

- foglio 46 Comune di Rende particella 540 sub. 3 catg. C/3;
- foglio 46 Comune di Rende particella 540 sub. 4 catg. A/3;

è stata allegata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, prodotta dal Notaio Dott.ssa Anna CALVELLI (Allegato 4: Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale).

La certificazione risulta essere completa, ovvero c'è corrispondenza tra i beni pignorati ed i beni su cui è stata redatta la certificazione notarile.

2) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;*

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato, costituito dalle unità immobiliari pignorate, identificato, in origine, catastalmente al foglio 46 p.lla 110 e che ha generato la p.lla 188 e, successivamente, l'ente urbano p.lla 540, è pervenuto al sig. [REDACTED] tramite atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED] in data 05.09.1966 trascritto il 23.09.1966 ai numeri 15466 RG e 85542 RP.

Di seguito si riporta la sintesi delle formalità pregiudizievoli riportate nella certificazione notarile (Allegato 4: Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale):

a. **Ipoteca volontaria del 25.10.2010 n. 33928/6429 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario**, a favore di Banca di Credito Cooperativo Banca Bruzia C.F. 02750500783;

- b. **Pignoramento Immobiliare n. 15965/13096 del 16.07.2015 derivante da verbale di pignoramento immobili**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza rep. N. 114 del 24.06.2015, a favore di Banca di Credito Cooperativo Banca Bruzia C.F. 02750500783;
- c. **Pignoramento Immobiliare trascritto il 25.09.2020 ai nn. 21860 RG 16027 RP**, a favore di BCC NPLs 2018 Srl C.F. 04942020266.

Il soggetto contro è, in tutte le formalità sopra trascritte, il sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED] che ha la piena proprietà dei beni.

Dalla certificazione notarile risultano n. 2 "Pignoramento Immobiliare".

In realtà, il pignoramento, trascritto in data 16.07.2015 al n. 15965 R.G. e n. 13096 R.P., risulta essere estinto dal 21.05.2019 per come riportato nel provvedimento del Giudice Dott.ssa [REDACTED] (Allegato 5: Dichiarazione di estinzione del processo esecutivo n. 173/2015 R.G.E.I.- pignoramento trascritto in data 16.07.2015 ai nn. 15965 R.G. e 13096 R.P.).

- 3) *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*

In atti non sono presenti le mappe catastali delle unità immobiliari.

Tramite il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate- Ufficio Territorio sono stati estrapolati ed acquisiti l'estratto di mappa catastale, l'elaborato planimetrico e le planimetrie delle unità immobiliari pignorate (Allegato 6: Documentazione catastale).

Dal confronto tra l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali è evidente la presenza, sull'elaborato planimetrico, di beni comuni non censibili, ovvero delle 2 scale interne e del locale caldaia (sub D, E ed F nell'elaborato planimetrico). L'attuale sub 5, ovvero la soffitta, identificato nell'elaborato planimetrico come sub C, non è stato inserito nel pignoramento (Allegato 6: Documentazione catastale- Elaborato planimetrico).

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica del terreno, su cui è ubicato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, la sottoscritta ha proceduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica tramite il portale SUE (Allegato 3: Richieste, Certificati e Documentazione SUE Richiesta ed acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni su cui sorge il fabbricato). Dal certificato rilasciato si evince quanto segue:

- La superficie censuaria complessiva della p.lla 540 del foglio 46 è pari a 1.055 m<sup>2</sup> di cui:
  - 19 m<sup>2</sup> - strada (viabilità)- Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici
  - 1.036 m<sup>2</sup> - B3/1 (Zona di Completamento)- di cui:
    - 370 m<sup>2</sup> - Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA- Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici
    - 665 m<sup>2</sup> - Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici.

Si allegano le visure catastali storiche dei beni in forma sintetica ed integrale (Allegato 6: Documentazione catastale) e le ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto (Allegato 7: Documentazione ipocatastale). Non sussistono incongruenze tra la documentazione catastale, ipocatastale e notarile. L'unico elemento da segnalare è la presenza, sulle ispezioni ipotecarie, per come, tra l'altro, già riportato al punto precedente, di un pignoramento trascritto in data 16.07.2015 al n. 15965 R.G. e n. 13096 R.P., quindi antecedente a quello a cui si riferisce la presente procedura. Sull'ispezione non risulta la cancellazione nonostante sia, di fatto, estinto dal 21.05.2019 per come riportato nel provvedimento del Giudice Dott.ssa [REDACTED] (Allegato 5: Dichiarazione di estinzione del processo esecutivo n. 173/2015 R.G.E.I.- pignoramento trascritto in data 16.07.2015 ai nn. 15965 R.G. e 13096 R.P.).

- 4) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi

*offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

Nelle date 17.11.2021 e 01.12.2021 la sottoscritta ha avuto accesso ai beni pignorati. I beni sono ubicati nel Comune di Rende, località Surdo, via Molinaro n. 32 a confine con il distributore di benzina Tamoil (Allegato 8: Inquadramenti planimetrici estrapolati dal Geoportale).

Surdo dista circa 4,50 Km dal centro del comune di Rende, circa 9,00 Km dal centro di Cosenza, circa 5,00 Km dall'ingresso dell'autostrada Cosenza Nord, 6,00 Km dalla stazione ferroviaria di Castiglione.

La posizione è buona in quanto, in un raggio di circa 6 Km, sono presenti negozi all'ingrosso ed al dettaglio, il centro commerciale Metropolis, gli uffici e gli ambulatori dell'ASP, scuole di tutti i gradi, l'Università degli Studi della Calabria, farmacie, ristoranti, bar, piazze, studi professionali.

La zona è caratterizzata da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in particolare in prossimità del fabbricato, circa a 300 m, è localizzata la scuola primaria.

Gli edifici presenti a Surdo sono adibiti, per la maggior parte, ad edilizia residenziale. Circa la metà sono stati costruiti in muratura portante, l'altra metà in cemento armato. Si sviluppano, generalmente, su 2 o 3 piani.

In termini catastali, il sub 3 si sviluppa ai piani seminterrato e terra, il sub 4 al piano primo.

Di seguito si descrivono i beni per come si è avuto modo di verificare durante i sopralluoghi.

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, è costituito da una corte che lo circonda. È graffiata al fabbricato e, in termini catastali, la sua superficie, comprensiva dell'ingombro del fabbricato, è pari a 1.055,00 m<sup>2</sup>. La corte, ovvero la p.lla 540, confina a nord con la strada provinciale, a sud e ad est con la p.lla 709 di proprietà ██████████

██████████ e ad ovest con la p.lla 708 di proprietà, ciascuno per i propri diritti, ██████████

██████████ e ██████████ Da tale corte pavimentata, delimitata su 3 lati tramite recinzioni e cancelli carrabili e che si sviluppa su 2 livelli collegati da una rampa delimitata da un cancello carrabile sul lato est e da una gradinata sul lato ovest, si accede alle 2 scale interne ed all'officina, lato nord, ed al seminterrato, lato sud. Alla scala, identificata sull'elaborato planimetrico con il sub E, si accede dal piano terra. Alla scala, identificata

sull'elaborato planimetrico con il sub F, si accede dal piano terra e dal piano seminterrato. La scala, bene comune non censibile, sub E, collega i piani terra, primo e sottotetto; la scala, bene comune non censibile, sub F, collega i piani seminterrato, terra, primo e sottotetto. Altro bene comune non censibile è il locale, identificato sull'elaborato planimetrico con il sub D locale caldaia a cui si accede dal piano seminterrato (Allegato 6: Documentazione catastale- Elaborato planimetrico; Repertorio Fotografico).

Il fabbricato è costituito da 2 porzioni, quella nord in muratura e la porzione sud e copertura con ossatura in cemento armato che parte dal piano seminterrato. I solai di piano e di copertura sono di tipo misto.

Non si evidenziano particolari problematiche.

Si passa ora alla descrizione di dettaglio dei diversi locali pignorati costituenti l'edificio.

#### ***Piano seminterrato- Tavernetta/ cantina/ sala hobby/ deposito/ intercapedine***

Ai locali del piano seminterrato si accede sia dalla scala interna (sub F) che dall'esterno. Porte e finestre in ferro e parte vetrata sono protette da inferriate. Accedendo dalla scala interna è presente un breve corridoio sul quale, uno di fronte all'altro, si entra in un locale cantina/ dispensa ed in un bagnetto privo di aperture. Proseguendo si accede ad una tavernetta in cui è presente un caminetto; alla stessa vi si accede dall'esterno ed è presente una finestra. Da una porta interna, su cui è installato un ventilconvettore, si accede ad un ambiente adibito a deposito e sala hobby finestrata a cui si accede anche dall'esterno. Ovviamente le caratteristiche edilizie di questi ambienti (altezza, rapporto aeroilluminante, ecc.) non permettono che essi siano abitabili tout court in termini residenziali. Davanti alle portafinestre d'accesso al piano seminterrato è presente un porticato a filo di un oggetto del piano terra che in una piccola porzione è stato chiuso. All'esterno, sotto il porticato è presente un lavatoio. Dall'esterno si accede all'intercapedine che non è rifinita e che è utilizzata come deposito. Le finiture sono rustiche con pavimento in granigliato. Il piano di calpestio è sopraelevato rispetto al piano esterno (Repertorio Fotografico).

Di seguito si riportano le superfici nette o calpestabili ( $S_n$ ) del piano seminterrato (Allegato 9: Piante da rilievo).

TAB. 1: Superfici calpestabili Tavernetta		
Piano	Locale	$S_n$ (m <sup>2</sup> )
Seminterrato	Cantina/ dispensa	13,79
	Bagno	1,78
	Tavernetta	47,48
	Deposito	29,95
	Sala hobby	32,44
	Intercapedine	27,36
	Ripostiglio	1,88
	<b>TOT</b>	

### *Piano terra- Autofficina*

Al piano terra è presente un'autofficina. I locali sono ambienti di grandi dimensioni a cui si accede sia dal lato nord che dal lato ovest, con un'altezza di quasi 4,00 metri ed estese finestrate. Sono, inoltre, presenti i locali adibiti ad ufficio, di cui uno soppalcato, ed i locali igienici (*Repertorio Fotografico*).

Di seguito si riportano le superfici nette o calpestabili ( $S_n$ ) dell'autofficina (*Allegato 9: Pianta da rilievo*).

TAB. 2: Superfici calpestabili Autofficina		
Piano	Locale	$S_n$ (m <sup>2</sup> )

Terra	Officina lato nord	89,14
	Officina lato sud	151,34
	Ufficio	8,65
	Antibagno- Officina lato nord	1,82
	Bagno- Officina lato nord	1,88
	Ufficio soppalcato	7,74
	Antibagno- Officina lato nord	1,74
	Bagno- Officina lato nord	1,64
<b>TOT</b>		<b>263,95</b>

#### ***Piano primo- Appartamento A\_lato nord***

Dalla scala, identificata sull'elaborato planimetrico con il sub E, si accede all'appartamento al piano primo dislocato nella porzione di fabbricato in muratura. Esso è costituito da un ingresso da cui si entra, in senso antiorario, in cucina, in una stanza priva di aperture, in una stanza da letto, in un disimpegno con accesso diretto al bagno ed in una stanza da letto ed in un soggiorno. La stanza da letto ed il soggiorno sono caratterizzate dalla presenza di un balcone il cui aggetto si sviluppa per tutto il lato del fabbricato. Le finiture, risalenti agli anni '70- '80, sono di qualità buona; i pavimenti sono tutti diversi. I serramenti sono con doppio vetro; le chiusure oscuranti sono tapparelle in pvc ed i cassonetti sono in legno. È presente l'impianto di riscaldamento con terminali costituiti da termosifoni e n. 2 condizionatori (Repertorio Fotografico).

Le superfici nette o calpestabili ( $S_n$ ) sono riportate nella seguente tabella (Allegato 9: Piante da rilievo).

TAB. 3: Superfici calpestabili Appartamento A		
Piano	Locale	$S_n$ (m <sup>2</sup> )
Primo	Ingresso	9,35
	Cucina	16,06
	Ripostiglio	11,13
	Letto	20,82
	Disimpegno	2,31
	Bagno	5,41
	Letto matrimoniale	15,37
	Soggiorno	16,60
TOT		97,05

Il balcone ha una superficie di circa 12,35 m<sup>2</sup>.

#### **Piano primo- Appartamento B\_lato sud**

Dalla scala, identificata sull'elaborato planimetrico con il sub F, si accede all'appartamento al piano primo dislocato nella porzione di fabbricato con struttura in cemento armato. Esso è costituito da un ingresso- soggiorno da cui si accede alla cucina ed alla zona notte. Frontalmente all'ingresso è presente un piccolo ripostiglio. Il soggiorno è costituito da un balcone/terrazzino coperto sul lato est del fabbricato. La zona notte è composta da un corridoio che dà l'accesso a 3 stanze da letto ed un bagno. La stanza da letto matrimoniale, lato sud-est, è dotata di un bagno in camera. Dalla cucina e dalle stanze da letto si accede ad un balcone coperto che si sviluppa, in maniera continua, sui lati sud ed ovest del fabbricato.



La parte terminale di tale balcone, in corrispondenza del vano scala (sub F) è chiusa ed adibita a ripostiglio. Le finiture, di recente realizzazione, sono di qualità buona; il pavimento è in parquet ad eccezione della cucina e dei bagni. I serramenti sono con doppio vetro; le chiusure oscuranti sono tapparelle in pvc ed i cassonetti sono in legno. È presente l'impianto di riscaldamento con terminali costituiti da termosifoni; sono presenti inoltre n. 2 condizionatori.

Le superfici nette o calpestabili ( $S_n$ ) sono riportate nella seguente tabella (Allegato 9: Pianta da rilievo).

<b>TAB. 4: Superfici calpestabili Appartamento B</b>		
<b>Piano</b>	<b>Locale</b>	<b><math>S_n</math> (m<sup>2</sup>)</b>
Primo	Ingresso- Soggiorno	38,16
	Ripostiglio	1,80
	Cucina	15,43
	Corridoio	9,85
	Bagno	9,88
	Letto 1	16,47
	Letto 2	12,41
	Letto matrimoniale	20,73
	Bagno in camera	4,13
<b>TOT</b>		<b>128,86</b>

Il balcone/terrazzino coperto lato est ha una superficie di circa 20,45 m<sup>2</sup>. Il balcone coperto che si estende sui lati sud ed ovest del fabbricato ha un'estensione di circa 32,77 m<sup>2</sup> a cui è da aggiungere la superficie chiusa- ripostiglio di circa 2,61 m<sup>2</sup>.

Gli appartamenti A e B derivano dal frazionamento di fatto di un unico appartamento al piano primo, per come sarà meglio esplicitato nel prosieguo della perizia.

Per quanto riguarda le utenze, la fornitura di energia elettrica è doppia pertanto i contatori sono 2, uno per l'autofficina, il seminterrato, l'appartamento B e la porzione di sottotetto (non rientrante nel pignoramento) soprastante l'appartamento B e l'altro per l'appartamento A e per la porzione di sottotetto soprastante, non rientrante nel pignoramento. Non è presente un'utenza a parte per i beni comuni non censibili.

Le utenze relative alla fornitura di gas, per il riscaldamento, l'acqua calda sanitaria e cucine, sono 2, ovvero un'utenza che fa riferimento ad un generatore a servizio dell'appartamento A, del seminterrato e della porzione di sottotetto (non rientrante nel pignoramento) soprastante l'appartamento A e l'altro generatore che è a servizio dell'appartamento B.

***Il piano sottotetto, attualmente identificato catastalmente con il sub 5 (sull'elaborato planimetrico identificato non la lettera C) non è stato riportato, né in termini di identificativo catastale, né in termini descrittivi, tra i beni assoggettati all'esecuzione immobiliare, pertanto rimane fuori dalla stessa.***

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

I beni oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Rende (CS), località Surdo via Molinaro n. 32, così come riportato nell'atto di pignoramento.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli reali e risultanti dalla documentazione, in particolare catastale.

TAB. 5: Confronto tra i dati catastali attuali delle unità immobiliari ed i dati estratti dall'atto del pignoramento immobiliare											
Documento	Foglio	Particella	Sub	Zona Censuaria	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Proprietà
Visura Catastale	46	540	3	1	S1-T	C3	1	405 mq	494 mq	648,41 €	██████████ ██████████
Atto di pignoramento Immobiliare	46	540	3	1	S1-T	C3	1	405 mq		648,41 €	██████████ ██████████
Visura Catastale	46	540	4	1	1	A3	2	11,5 vani	Totale: 280 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 267 m <sup>2</sup>	653,32 €	██████████ ██████████
Atto di pignoramento Immobiliare	46	540	4	1	1	A3	2	11,5 vani		653,32 €	██████████ ██████████

I confini riportati sul pignoramento in parte sono inesatti.

Sul pignoramento sono riportati i seguenti confini: in proiezione con corte che lo separa dalle proprietà di ██████████, dalla strada provinciale Rende- Cosenza, dal fosso di scolo e da stradella.

In realtà i confini dei beni pignorati sono quelli della corte graffiata al fabbricato ovvero: confina a nord con la strada provinciale, a sud e ad est con la p.lla 709 di proprietà ██████████ e ad ovest con la p.lla 708 di proprietà, ciascuno per i propri diritti, ██████████ e ██████████

TAB. 6: Verifica confini		
Documento	Punti cardinali	Confini
Pignoramento		Proprietà [REDACTED] [REDACTED]
		Strada provinciale Rende- Cosenza
		Fosso di scolo
		Stradella
Estratto di mappa	Nord	Strada provinciale
	Sud	P.lla 709 di proprietà [REDACTED]
	Est	[REDACTED]
	Ovest	P.lla 708 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

Nonostante vi siano delle incongruenze in termini di confini, di fatto, è consentita l'univoca individuazione dei beni in termini catastali. Pertanto si rientra nella casistica b), ovvero i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene.

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

In base a quanto riportato al punto 4) si argomenta come segue:

- L'attuale sub 3 che interessa n. 2 piani, ovvero il piano seminterrato ed il piano terra, è accatastato con la categoria C3 (laboratori per arti e mestieri) (Allegato 6: Documentazione catastale. Visura storica sub 3). In realtà, in base ai sopralluoghi (Repertorio Fotografico) è evidente che al piano seminterrato è presente una tavernetta/ cantina/ zona hobby a cui si accede sia dalla scala interna che dalla corte. In linea di massima, in particolare in

termini di perimetrazione/ cassone ed aperture, la planimetria catastale del piano seminterrato è conforme allo stato di fatto ad eccezione di alcune tramezzature. Al piano terra si sviluppa l'autofficina alla quale si accede sia dall'esterno, lato nord e lato ovest, sia dall'interno, tramite i 2 vani scala. La differenza tra la planimetria catastale dell'officina e la situazione reale è la presenza di una zona soppalcata così come riportato nella planimetria ricostruita dal rilievo. Nella realtà è presente anche un accesso dall'esterno nel vano scala, lato est, che non si configura sulla planimetria catastale. Le altezze dei locali riportate sulle planimetrie catastali sono conformi, a meno di qualche centimetro rientrante nei limiti di tollerabilità, a quelle reali (Allegato 6: Documentazione catastale Planimetria sub 3; Allegato 9: Piante da rilievo).

- L'attuale sub 4, che si sviluppa al piano primo, catastalmente identifica un unico appartamento la cui categoria catastale è A3 (abitazioni di tipo economico) (Allegato 6: Documentazione catastale Visura storica sub 4). Nella realtà l'appartamento non è uno ma è suddiviso in 2 parti, appartamento A lato nord ed appartamento B lato sud. Risultano di fatto chiuse le 3 aperture di comunicazione tra le 2 porzioni e, in termini di tramezzature, nell'appartamento lato sud, è presente un ripostiglio in prossimità dell'ingresso, che sulla planimetria catastale non risulta. L'accesso ai 2 appartamenti è consentito dai 2 vani scala. Le altezze reali sono sostanzialmente conformi a quelle riportate sulla planimetria catastale (Allegato 6: Documentazione catastale Planimetria sub 3; Allegato 9: Piante da rilievo).

Alla luce di quanto sopra, per l'aggiornamento catastale, si dovrebbe procedere a frazionare il sub 3 ed il sub 4 in 2 parti ciascuno, ovvero:

- Piano seminterrato tavernetta/ cantina/ sala hobby/ deposito di categoria catastale C2 (magazzini e locali di deposito);
- Piano terra officina con inserimento soppalco C3 (laboratori per arti e mestieri);
- Piano primo appartamento A lato nord A3 (abitazioni di tipo economico);
- Piano primo appartamento B lato sud A2 (abitazioni di tipo civile).

Per quanto riguarda i vani scala ed il locale caldaia si dovrebbe procedere ad identificarli tramite dei sub, come peraltro riportato nell'elaborato planimetrico:

- Vano scala lato sud-est che collega piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto e terrazzo contiguo identificato sull'elaborato planimetrico con la lettera F;

- Vano scala lato nord-ovest che collega piano terra, piano primo e piano sottotetto identificato sull'elaborato planimetrico con la lettera E;
- Locale caldaia identificato con la lettera D.

Tali beni sono identificati, sempre nell'elaborato planimetrico, come beni comuni non censibili (bcnc). Il Bene Comune non Censibile come definito dalla Circolare N° 2 del 1984, è una porzione di fabbricato che non possiede autonoma capacità reddituale ed è comune almeno a due unità immobiliari urbane, in genere si tratta di androne, scale, locale centrale termica, locale vasche ecc. Queste porzioni, non soggette ad essere con planimetria catastale, vanno comunque rappresentate nell'elaborato planimetrico ed individuate da riferimenti catastali, foglio particella e subalterno, con l'indicazione di cosa si tratta ed a quale unità è comune. Sono registrati al censuario ma non hanno nè titolarità nè classamento.

Anche la corte, attualmente graffata al fabbricato, dovrebbe essere identificata da un subalterno a parte ed accatastata o come bene comune non censibile o come area urbana rimanendo a servizio di tutte le unità immobiliari.

Presupponendo di non dover procedere con operazioni catastali di ridefinizione degli ingombri dei cassoni e dei confini, gli onorari sommari per le rettifiche catastali di cui sopra sono i seguenti:

- 300,00 € variazione catastale per singola unità immobiliare. Nel caso in esame si frazionano n. 2 unità immobiliari per formarne 4;
- 150,00 € costituzione bene comune non censibile. Nel caso in esame sono 4.

Per quanto riguarda le spese di presentazione della pratica DOCFA sono 50,00 € ad unità immobiliare.

Quindi, in sintesi, i costi sommari, in termini di onorari e spese, per la correzione e regolarizzazione catastale, si aggirano intorno a **2.200,00 €**.

Tali variazioni catastali presuppongono una regolarizzazione anche in termini edilizi ed urbanistici mediante la redazione di pratiche in sanatoria da presentare al Comune di Rende e di cui si relazionerà nel prosieguo della presente perizia.

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

In base a quanto riportato nella Variante del P.R.G. approvata con Deliberazione di C.C. n.3 del 31/01/2001 - Resa esecutiva con Deliberazione di C.C. n.6 del 03/03/2003 (Allegato 8:

Inquadramenti planimetrici estrapolati dal Geoportale) ed in base al C.D.U. il fabbricato e la corte oggetto del presente pignoramento ricadono in Zona di Completamento B<sub>3/1</sub> (Allegato 3: Richieste, Certificati e Documentazione SUE Richiesta ed acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni su cui sorge il fabbricato).

In base a quanto riportato nell'art. 27.4 si tratta di "zone di carattere prevalentemente residenziale, con densità edilizia di tipo estensivo prevalentemente collinare o semi-collinare, nelle aree di cui al titolo sono previsti fabbricati con destinazione residenziale, o residenziale-commerciale l'edificazione potrà avvenire per intervento diretto con rilascio di Permesso di Costruire.

Nei locali interrati o seminterrati degli edifici, esclusi dal computo dei volumi, devono essere destinati esclusivamente a superfici accessorie non residenziali quali depositi, cantine, garage, etc. come previsto all'art.23.0.

I locali sottotetto con H. max al colmo di ml.2,40 e 0,00 alla gronda o con H. media 1,20, esclusi dal computo del volume, dovranno essere destinati a locali di sgombero non abitabili come previsto all'art.23.0.

Le dette superfici in tutti gli altri casi saranno computate in volume.

Le parti di edificio interrate o seminterrate non dovranno eccedere la superficie coperta derivante dalla proiezione massima di quella dell'edificio.

L'edificazione potrà avvenire con i seguenti indici edilizi:

IF= 0,8 mc/mq

H= mt. 6,50

RC= 1/4

RI= come definito all' Art.23.1

DC= 5,00 ml (minimo) - H/2 (negli altri casi)

SM= 1.200 mq

Per le zone di cui al titolo, è possibile in alternativa alla cessione delle aree per standards, considerata l'esiguità delle cessioni, monetizzare tale adempimento nella misura dei prezzi stabiliti dall'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione."

Di seguito si riportano, inoltre le Norme particolari per tutte le zone parzialmente edificate B contenute nell'art. 27.1 della Variante.

"L'edificazione è consentita mediante intervento diretto previo rilascio di Permesso di Costruire; l'allineamento degli edifici è determinato dagli allineamenti preesistenti per i lotti intermedi a fabbricati, o dalla larghezza stradale, stabilita dall'Ufficio Urbanistica Comunale.

*Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al pagamento del contributo di costruzione e alla cessione in zone F1 e F2, o in alternativa nelle zone definite parco urbano, delle aree per standards urbanistici, anche nell'ambito di altre unità urbanistiche purchè limitrofe, per come definito all'art. 22.3.1. delle presenti norme e per come definito alla tavola n.11. Le aree da cedere per standards urbanistici dovranno comunque essere di gradimento per l'Amministrazione Comunale, in ragione dei programmi della stessa.*

*Su istanza di parte è possibile monetizzare le cessioni di aree per standard fino ad un massimo di 1.000 mq, ovvero fino ad un massimo del 20% nel caso di P.P.U. , secondo i prezzi approvati dalla Giunta Municipale su proposta formulata dal Dirigente del Settore.[1]*

*Interventi sempre ammessi in tutte le zone:*

*manutenzione ordinaria e straordinaria;*

*ristrutturazione interna;*

*ristrutturazione esterna;*

*ristrutturazione edilizia.*

#### **Demolizione e ricostruzione.**

*Nei casi di demolizione e ricostruzione valgono le disposizioni di cui ai successivi paragrafi per la costruzione di nuovi di edifici.*

#### **Distanze dalle strade.**

*Nei casi d'aggiunta laterale, demolizione e ricostruzione di nuovi edifici, ove manchino disposizioni particolari per singole aree o zone, si osserva l'allineamento determinabile dalla posizione dei fabbricati adiacenti.*

#### **Coacervo di aree.**

*É ammesso il coacervo di aree con caratteristiche urbanistiche omogenee fino alla utilizzazione massima dell'indice previsto per la zona.*

*I trasferimenti di volume risultano ammissibili tra aree omogenee B1 e B2 fino all'indice massimo previsto per la zona pari a 5,0 mc/mq .Nelle zone non omogenee risultano ammissibili trasferimenti di volume fino ad un massimo del 20% di quello ammissibile sull'area di intervento. Il coacervo di aree nell'ambito delle unità urbanistiche per come definite nella tavola 11 è ammesso anche nel caso*



*di suoli non contigui, separati da viabilità esistenti o di progetto, da barriere naturali fino all'utilizzazione massima dell'indice previsto per la zona. [2]*

*Nelle aree già edificate é consentito l'ampliamento, la realizzazione di nuovi volumi, l'accorpamento funzionale, nei limiti tassativi della volumetria ammissibile, compresi i volumi preesistenti da mantenere o sostituire.*

*Le Zone B vengono suddivise in:*

*B1, B2/1, B2/2, B3/1, B3/2, B4, B5.*

*[1] Comma così modificato con delibera consiliare n° 18 del 31/03/2006*

*[2] Comma aggiunto con delibera consiliare n° 18 del 31/03/2006"*

*8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;*

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Rende, sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi e certificati relativi al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento (Allegato 3: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Rende):

- Concessione Edilizia n. 48 del 05.06.1978 per lavori di ampliamento di un'officina meccanica con annessa abitazione;
- Dichiarazione di Abitabilità ed Agibilità n. 190 del 03.04.1989.

Per la realizzazione dell'ampliamento è stato stipulato il 04.05.1978 un Atto di Sottomissione con il quale sono state vincolate in perpetuo alla non edificazione le particelle 188b, 188c e 188d del foglio 46 per come riportato nell'allegato planimetria a firma del geom. [REDACTED]. In rosso è colorata l'area su cui insistono le costruzioni (originaria ed ampliamento); l'area tratteggiata in nero rappresenta la zona vincolata in perpetuo alla non edificazione (Allegato 3: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Rende Ufficio Urbanistica).

Dagli elaborati, in particolare grafici, allegati al progetto per l'ampliamento, a firma del geom. [REDACTED] e di cui alla C.E. n. 48 del 05.06.1978, e dal confronto degli stessi con la situazione reale dell'immobile acquisita dalla sottoscritta a fronte dei sopralluoghi, si evince quanto segue (Allegato 3: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Rende Ufficio Urbanistica- Allegato 9: Piante da rilievo):

- L'ingombro del piano seminterrato e l'altezza risultano essere sostanzialmente conformi allo stato reale dei luoghi; sugli elaborati di progetto non è riportata l'intercapedine che invece è presente. Il prospetto sud, per come si evince dalla pianta, è diverso da quello effettivamente realizzato in quanto non è presente il porticato e le aperture sono in numero, dimensioni e posizioni diverse. Inoltre, il progetto prevedeva un accesso dalle scale comuni diverso da quello reale ed un unico ambiente. In realtà, il seminterrato è suddiviso in diversi ambienti.
- L'ingombro del piano terra e l'altezza dei locali risultano essere conformi alla situazione reale. Nella realtà lo spazio occupato dall'autofficina è maggiore rispetto a quello riportato nella pianta ed identificato con la dicitura "ampliamento officina meccanica", a discapito della scala; inoltre nella realtà è presente un soppalco che non è riportato in progetto, non è riportato in progetto anche uno dei 2 bagni. Le aperture esterne reali sono diverse da quelle riportate in progetto per numero, posizione e dimensioni. Le difformità interessano, in particolar modo, l'ampliamento.

- Anche per quanto riguarda il piano terra, l'ingombro, riportato in pianta, risulta essere pressochè coincidente con quello reale. In particolare, la porzione lato nord (Appartamento A) sia internamente che esternamente, risulta conforme a meno di un balcone lato est sugli elaborati grafici che in realtà è una finestra e della finestra lato ovest in cucina che nei disegni non è riportata. Per quanto riguarda la porzione relativa all'ampliamento (Appartamento B) diverse sono le difformità dello stato reale dei luoghi rispetto agli elaborati di progetto. Le aperture sono di diversa tipologia e dimensioni e sono spostate. Le tramezzature interne, quindi i relativi locali, sono completamente diverse. Il balcone lato ovest è stato realizzato senza che fosse presente in progetto. Il terrazzino lato ovest è stato chiuso ed al suo posto è stata ricavata una cucina mentre il balcone/ terrazzino lato est è stato ampliato in quanto è stata arretrata la tamponatura. I prospetti, pertanto, risultano completamente diversi da quelli approvati.
- I beni comuni non censibili sono, in linea di massima, ovvero per i piani interessati dai beni pignorati, confrontabili con quelli riportati nel progetto di ampliamento.
- Per quanto riguarda la struttura è evidente la completa difformità della copertura con orditure, pendenze, altezze e parti esterne diverse da quelle in progetto. La sopraelevazione, strutturalmente, non interessa esclusivamente il piano sottotetto ma si ripercuote su tutti i piani, pertanto è necessario procedere ad una verifica statica dell'intero immobile.

Dall'analisi puntuale dei singoli piani e generale dell'intero fabbricato si ritiene che si debba procedere nel modo sotto indicato per poter procedere a sanare gli abusi riscontrati:

- a. Sanatoria strutturale dell'intero fabbricato mediante analisi di vulnerabilità sismica (nel caso in cui la verifica non venisse soddisfatta è necessario procedere con un progetto di miglioramento/ adeguamento e con i relativi lavori);
- b. Sanatoria edilizio- urbanistiche per i frazionamenti delle unità immobiliari, per l'allineamento documentale ai prospetti reali ed all'effettiva distribuzione interna degli ambienti;
- c. Demolizione di una porzione tamponatura in corrispondenza dell'appartamento B, al fine di rientrare nella volumetria assentita, ripristinando, in parte il terrazzino in progetto sul lato ovest per una superficie di circa 13 m<sup>2</sup>.

Alla luce di tutto quanto sopra, i costi totali per procedere alle sanatorie delle difformità sanabili, senza considerare eventuali lavori, nel caso in cui le verifiche sismiche non fossero soddisfatte, e dei lavori di demolizione e ripristino di uno stato legittimo dei luoghi ammontano a circa **23.000,00 €**. Di questi:

- circa 20.000,00 € per onorari e spese tecniche, comprensive di indagini strutturali, analisi di vulnerabilità sismica, attività e cassa previdenziale dei tecnici (geologo, progettista architettonico e progettista strutturale);
- circa 3.000,00 € a corpo, per le opere di smontaggio serramento e demolizione della tamponatura in cucina, rimozione della pavimentazione interna, realizzazione della tamponatura arretrandola e garantendo uno spazio del terrazzino esterno di circa 13,00 m<sup>2</sup>, realizzazione di pavimentazione esterna, inserimento del serramento e rifiniture, trasporto a discarica autorizzata e smaltimento e costi della sicurezza.

9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

In base a quanto riportato al punto 6) relativamente alla conformità catastale, i beni possono essere venduti in più lotti, in quanto ciò permette una migliore e realistica individuazione e definizione dei beni e consentirebbe una più vantaggiosa occasione di vendita. Ciò presuppone il fatto che i beni debbano essere frazionati e riaccatastati.

Al fine di procedere alla vendita in più lotti dei beni, la sottoscritta ha provveduto ad esporre al Giudice la situazione riscontrata e a richiedere l'autorizzazione per la divisione dei beni nella richiesta della proroga n. 2 inviata tramite processo telematico in data 10.02.2022 (Allegato 2: Richiesta proroghe ed accettazioni). Il Giudice si è espresso in merito alla richiesta di proroga, accettando l'istanza, ma non si è pronunciato autorizzando il frazionamento dei cespiti.

La sottoscritta ribadisce, con la presente, che per rendere "vendibili" i beni è necessario provvedere non solo al loro frazionamento in aderenza alla situazione reale, ma anche ad identificare quelli che sono i beni comuni non censibili. Non procede però, proprio perché non autorizzata, ad alcuna predisposizione di variazione catastale. In sintesi, a parere della sottoscritta, una volta definite tutte le situazioni dal punto di vista catastale, si possono formare n. 4 lotti così come schematizzati e sintetizzati nella sottostante tabella:

<b>TAB. 7: Identificazione dei lotti formati dai beni pignorati</b>		
<b>Lotto</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Piano</b>
A	SUB 3	Seminterrato
B		Terra
C	SUB 4	Primo- Appartamento A
D		Primo- Appartamento B

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

Non si ricade in questa casistica in quanto le unità immobiliari sono state pignorate per intero in capo al sig. [REDACTED].

11) *accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;*

Dei locali costituenti i beni pignorati, la tavernetta al piano seminterrato è utilizzato dall'esecutato. Nell'autofficina a piano terra svolge la propria attività l'esecutato. Una porzione del piano primo, appartamento A, è occupato dall'esecutato sig. [REDACTED] e dalla moglie sig.ra [REDACTED] (Allegato 3: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Rende Stato di famiglia [REDACTED], Certificato di residenza storico [REDACTED] e [REDACTED], Certificato di stato civile [REDACTED], Estratto di matrimonio [REDACTED]). Sullo stato di famiglia del sig. [REDACTED] risulta anche la figlia [REDACTED] con residenza anche lei in via Molinaro n. 32 (Allegato 3: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Rende Stato di famiglia [REDACTED], Certificato di residenza storico [REDACTED]). L'altra porzione, appartamento B, è occupata dal figlio dell'esecutato sig. [REDACTED], dalla nuora sig.ra [REDACTED] e da [REDACTED]. Anche il sig. [REDACTED] risulta residente in via Molinaro n. 32 (Allegato 3: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Rende Stato di famiglia [REDACTED], Certificato di residenza storico [REDACTED]).

L'occupazione di tale porzione (Appartamento B) non è legittimata da alcun contratto registrato. Chi occupa l'alloggio lo fa senza titolo giuridico ma solo con il benestare del proprietario.

Non risultano infatti registrati contratti di locazione o altro presso l' Agenzia delle Entrate (Allegato 3: Richieste, Certificati e Documentazione Agenzia della Entrate Comunicazione).

Pertanto non sussistono contratti opponibili alla procedura.

Di seguito si riportano i canoni locativi dei vari subalterni o porzioni di essi.

I canoni locativi di mercato delle porzioni delle unità immobiliari in oggetto sono stati ricostruiti utilizzando i canoni di locazione per unità simili per dimensione, caratteristiche, qualità ed ubicazione e dei coefficienti di differenziazione al fine di rettificare eventuali discrasie rispetto alle "condizioni normali" del bene in base al metodo sintetico per comparazione.

Le quotazioni relative a locazioni di immobili analoghi nello stesso segmento di mercato a quelli in oggetto portano a fissare i valori locativi più probabili, per metro quadro di superficie commerciale lorda per mese ( $V_1$ ), riportati nella seguente tabella.

Alla luce di quanto sopra esposto, i più probabili canoni locativi mensili attuali ( $C_{1(2022)}$ ) risultano dal prodotto tra il valore locativo più probabile ( $V_1$ ) e la superficie lorda vendibile ( $S_v$ ) che sarà esplicitata nel prosieguo della perizia al punto 14):

<b>TAB. 8: Determinazione dei Canoni Locativi Mensili Attuali</b>					
<i>Sub</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Valore locativo unitario (<math>V_1</math>) €/m<sup>2</sup></i>	<i>Superficie lorda vendibile (<math>S_v</math>) m<sup>2</sup></i>	<i>Canone locativo mensile dei lotti (<math>C_{1(2022)}</math>) €</i>
3	A	Porzione del sub 3- Piano seminterrato- Tavernetta/ cantina/ sala hobby/ deposito/ intercapedine	2,90	68,90	200,00
	B	Porzione del sub 3- Piano terra- Autofficina	1,40	302,73	424,00
4	C	Porzione del sub 4- Piano primo- Appartamento A	2,90	125,12	363,00

	D	Porzione del sub 4- Piano primo- Appartamento B	3,30	135,89	448,00
--	---	---	------	--------	--------

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Non si ricade in questa casistica (Allegato 3: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Rende Stato di famiglia [REDACTED], Estratto di matrimonio [REDACTED]).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; 13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per come riportato nel certificato di destinazione urbanistica e da verifiche effettuate sul Geoportale comunale, l'area su cui è stato edificato il fabbricato e le unità immobiliari pignorate non sono interessate da vincoli (Allegato 3: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Rende Richiesta tramite SUE e Certificato di Destinazione Urbanistica; Allegato 8: Inquadramenti planimetrici estrapolati dal Geoportale). Non essendo un condominio non sono rilevabili spese fisse di gestione e di manutenzione ordinaria e/ o straordinaria.

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*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 forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;*

### **Premessa**

Lo scopo della stima è quello di valutare il più probabile valore di mercato o il probabile prezzo di vendita di un immobile, nell'ipotesi in cui venisse posto in vendita per realizzare una determinata somma di denaro, in condizioni di libero mercato in regime di ordinarietà.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di stima si è adottata la seguente metodologia operativa:

A. FASE PRELIMINARE: Documentazione, ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed i beni immobili interessati con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi ai beni immobili oggetto di stima e la determinazione dei relativi prezzi unitari;

B. PROCEDIMENTO SINTETICO- COMPARATIVO: Formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico - comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (*comparables*), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore delle unità immobiliari moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq).

### **Analisi del mercato immobiliare**

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima è volta alla ricerca di altri beni immobili simili (*comparables*) il cui prezzo possa essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinarne il più probabile valore di mercato.

In quest'ottica si vanno a considerare fonti dirette ed indirette al fine di individuare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto.

Tra le fonti dirette si annoverano le agenzie immobiliari della zona, le riviste immobiliari ed i relativi siti internet che analizzano il mercato immobiliare locale.

Per beni simili alle unità immobiliari in oggetto e nello stesso segmento di mercato, in base all'analisi dei dati estrapolati dalle fonti dirette, i prezzi unitari medi ( $P_{m,A}$ ), in condizioni normali di un appartamento nuovo o di recente costruzione, si attestano intorno a 1.250,00 €/mq. Per quanto riguarda l'autofficina, i prezzi unitari medi ( $P_{m,L}$ ), in condizioni normali di un laboratorio nuovo o di recente costruzione, si attesta intorno a 580,00 €/mq.

Nella verifica del giudizio di stima, si è tenuto conto, con un necessario approccio critico, come fonti indirette, delle informazioni e dei dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

<b>TAB. 9: Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.)- Anno 2021 semestre II</b>							
Comune: RENDE							
Fascia/Zona: Periferica/SURDO-PIRELLE-PETRONI-MALVITANI-FORGE VECCHIE							
Codice Zona: D7							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: ABITAZIONI CIVILI							
Destinazione: RESIDENZIALE							
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	980,00	1400,00	L	3,60	5,40	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	870,00	1300,00	L	3,20	4,80	L
Comune: RENDE							
Fascia/Zona: Periferica/SURDO-PIRELLE-PETRONI-MALVITANI-FORGE VECCHIE							
Codice Zona: D7							

Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: ABITAZIONI CIVILI							
Destinazione: COMMERCIALE							
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	470,00	610,00	L	2,40	3,00	L
Comune: RENDE							
Fascia/Zona: Periferica/SURDO-PIRELLE-PETRONI-MALVITANI-FORGE VECCHIE							
Codice Zona: D7							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: ABITAZIONI CIVILI							
Destinazione: PRODUTTIVA							
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	370,00	520,00	L	1,80	2,60	L

La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali in quanto la dinamicità del mercato immobiliare è bassa.

### STIMA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO SINTETICO- COMPARATIVO)

Il primo passo da effettuare al fine di addivenire al valore di mercato dei beni oggetto della presente consulenza tecnica, utilizzando il metodo della stima comparativa, è la determinazione della superficie lorda vendibile.

La superficie lorda vendibile equivale a quella di tutti i vani compresi muri e pareti.

Pertanto la stessa è stata determinata, computando l'area contenuta nel perimetro formato dal filo esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine.

Dalle piante dell'alloggio, ricostruite dalle misure rilevate durante il sopralluogo, si sono ricavate le superfici lorde relative alla tipologia dei locali.

A questo punto, in base alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in oggetto, si riportano i coefficienti correttivi o di differenziazione ( $c_i$ ) su base 1 applicati alla valutazione. I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

### PIANO SEMINTERRATO- TAVERNETTA/ CANTINA/ SALA HOBBY/ DEPOSITO/ INTERCAPEDINE

#### Computo della superficie commerciale

Per determinare la superficie lorda vendibile ( $S_v$ ) si parte dalla superficie lorda dei locali.

TAB. 10: Superficie lorda vani		
Piano	Locale	$S_l$ (m <sup>2</sup> )
Seminterrato	Cantina/ dispensa	17,84
	Bagno	2,21
	Tavernetta	53,79
	Deposito	34,45
	Sala hobby	36,68
	Ripostiglio	3,29
TOT		148,26

dove:

$S_l$  è la superficie lorda dei locali principali costituenti la tavernetta.

Le superfici lorde delle pertinenze dirette ed indirette sono riportate nella tabella seguente:

TAB. 11: Superficie lorda pertinenze		
Piano	Locale	$S_i$ (m <sup>2</sup> )
Seminterrato	Intercapedine	36,84
	Portico	12,37

La superficie lorda vendibile ( $S_v$ ) o superficie commerciale viene determinata sulla base del rilievo condotto durante i sopralluoghi ed alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

Tali coefficienti di ponderazione vengono definiti coefficienti delle pertinenze e sono, in generale, i seguenti:

- cantine e solai inabitabili: 0,20;
- taverne seminterrate di ville o villini: 0,50;
- camere a tetto o soffitte: 0,33;
- balconi scoperti: 0,25;
- balconi coperti anche lateralmente (logge): 0,40;
- verande: 0,95;
- terrazze a livello scoperte: da 0,25 a 0,15 a seconda della dimensione;
- terrazze coperte: da 0,45 a 0,30 a seconda della dimensione (aumentando la dimensione oltre i mq 20, diminuire proporzionalmente il primo dei due coefficienti);
- lastrici solari praticabili accessibili da scala interna: da 0,20 a 0,10 a seconda della dimensione e dell'esistenza o meno di una possibilità di soprizzo;
- giardini di proprietà esclusiva: 0,18.

Utilizzando gli opportuni coefficienti di ponderazione, la superficie lorda vendibile della tavernetta ( $S_v$ ) risulta quella riportata in tabella:

<b>TAB. 12: Superficie vendibile della tavernetta- magazzino</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Coefficiente di ponderazione</i>	<i>Superficie vendibile (m<sup>2</sup>)</i>
Vani ed accessori diretti	148,26	0,40	59,30
Intercapedine	36,84	0,20	7,37
Portico	12,37	0,40 x 0,45	2,23
TOT			<b>68,90</b>

### **Coefficienti di differenziazione**

Tra i coefficienti di differenziazione si utilizzano:

#### **a. coefficienti di età, qualità e stato**

a.1. **età**, con le seguenti ripartizioni: nuovo (immobile mai utilizzato); recentissimo (immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni); di età da 10 a 20 anni; da 21 a 40 anni; da 41 a 60 anni; oltre 60 anni;

a.2. **qualità**, con le seguenti ripartizioni: lusso (architettura molto accurata, materiali costosi, molto ampia dimensione e distribuzione dei locali, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzate, doppi ingressi, servizio di portineria); signorile (architettura di aspetto signorile, buona qualità materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o, quanto meno, bagno e toilette separati nelle unità più piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo); medio (architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione; pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico); popolare (architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo, citofono); ultrapopolare (qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi);

a.3. **stato di manutenzione** con le seguenti classificazioni: ottimo (quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile che risulta in "perfetto stato"); buono (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile);

mediocre (quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole); pessimo (quando siano necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale).

**TAB. 13: Coefficienti di età, qualità e stato**

<i>Età e qualità dell'edificio</i>	<i>Stato ottimo</i>	<i>Stato buono</i>	<i>Stato mediocre</i>	<i>Stato pessimo</i>
<b>edificio nuovo</b>				
lusso	1,10	-	-	-
signorile	1,05	-	-	-
medio	1,00	-	-	-
popolare	0,90	-	-	-
ultrapopolare	-	-	-	-
<b>edificio recentissimo</b>				
lusso	0,95	0,90	0,85	-
signorile	0,90	0,85	0,80	-
medio	0,85	0,80	0,75	-
popolare	0,80	0,75	0,70	-
ultrapopolare	-	-	-	-
<b>10- 20 anni</b>				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
<b>21- 40 anni</b>				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50

ultrapopolare	-	-	-	
<b>41- 60 anni</b>				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-
<b>oltre 60 anni</b>				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Alla luce di quanto specificato sopra il coefficiente  $c_1$  è pari a 0,65.

Il valore di mercato della tavernetta- magazzino ( $V_{m,T}$ ), utilizzando il procedimento di stima comparativa, è il seguente:

$$V_{m,T} = P_{m,A} \times S_{v,T} \times c_1 = 1.250,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 68,90 \text{ mq} \times 0,65 = 55.981,25 \text{ €}$$

## PIANO TERRA- AUTOFFICINA

### Computo della superficie commerciale

Per determinare la superficie lorda vendibile ( $S_v$ ) si parte dalla superficie lorda dei locali.

TAB. 14: Superficie lorda vani		
Piano	Locale	$S_l (m^2)$
Terra	Officina lato nord	104,14
	Officina lato sud	168,39



Ufficio	11,26
Antibagno- Officina lato nord	2,47
Bagno- Officina lato nord	3,16
Ufficio soppalcato	8,13
Antibagno- Officina lato nord	2,38
Bagno- Officina lato nord	2,80
<b>TOT</b>	<b>302,73</b>

dove:

$S_1$  è la superficie lorda dei locali principali.

Non sono presenti pertinenze dirette ed indirette.

In questo caso la superficie lorda dei locali principali corrisponde alla superficie lorda vendibile dell'autofficina.

### **Coefficienti di differenziazione**

Tra i coefficienti di differenziazione si utilizza il *coefficiente di età, qualità e stato*. Si fa riferimento alla tabella già riportata per la valutazione della tavernetta in quanto l'autofficina occupa il piano terra di un edificio residenziale.

Alla luce di quanto specificato sopra il coefficiente  $c_1$  è pari a 0,65.

### **b. ulteriori coefficienti:**

Numerosi sono i coefficienti, in diminuzione e/o in aumento, che possono creare la differenza di prezzo tra gli immobili.

Nella presente stima si vanno a considerare:

- *coefficiente di disponibilità*. L'autofficina è in attività pertanto è occupata ( $c_2 = 0,95$ );
- *coefficiente di impianti*. Gli impianti non sono autonomi ( $c_3 = 0,90$ );
- *coefficiente di parcheggio*, inteso come spazi necessari per l'attività. In particolare, è da evidenziare che la corte è comune ai vari sub costituenti il fabbricato, pertanto per tale non esclusività è necessario utilizzare un ulteriore coefficiente ( $c_4 = 0,95$ ).

Il valore di mercato dei locali costituenti l'autofficina ( $V_{m,L}$ ), utilizzando il procedimento di stima comparativa, è il seguente:

$$V_{m,L} = P_{m,L} \times S_{v,L} \times (c_1 \times c_2 \times c_3 \times c_4)$$

$$= 580,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 302,73 \text{ mq} \times (0,65 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95) = \mathbf{92.701,45 \text{ €}}$$

#### PIANO PRIMO- APPARTAMENTO A LATO NORD

##### Computo della superficie commerciale

Per determinare la superficie lorda vendibile ( $S_v$ ) si parte dalla superficie lorda dei locali.

TAB. 15: Superficie lorda vani		
Piano	Locale	$S_l (m^2)$
Primo	Ingresso	11,02
	Cucina	20,00
	Ripostiglio	13,12
	Letto	26,31
	Disimpegno	3,31
	Bagno	7,37
	Letto matrimoniale	20,28

	Soggiorno	20,62
<b>TOT</b>		<b>122,03</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

dove:

$S_1$  è la superficie lorda dei locali principali costituenti l'appartamento A che affaccia sul lato nord.

Le superfici lorde delle pertinenze dirette ed indirette sono riportate nella tabella seguente:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>TAB. 16: Superficie lorda pertinenze</b>		
<i>Piano</i>	<i>Locale</i>	<i><math>S_1</math> (m<sup>2</sup>)</i>
Primo	Balcone	12,35

La superficie lorda vendibile ( $S_v$ ) o superficie commerciale viene determinata sulla base del rilievo condotto durante i sopralluoghi ed alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

Utilizzando gli opportuni coefficienti di ponderazione, la superficie lorda vendibile dell'appartamento A ( $S_v$ ) risulta quella riportata in tabella:

<b>TAB. 17: Superficie vendibile dell'appartamento A</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Coefficiente di ponderazione</i>	<i>Superficie vendibile (mq)</i>
Vani ed accessori diretti	122,03	1,00	122,03
Balcone	12,35	0,25	3,09
<b>TOT</b>			<b>125,12</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Coefficienti di differenziazione

Tra i coefficienti di differenziazione si utilizzano:

- *coefficienti di età, qualità e stato* ( $c_1 = 0,65$ );
- *coefficiente di disponibilità*. L'unità immobiliare è occupata dal proprietario ( $c_2 = 0,95$ );
- *coefficiente d'esposizione* per l'ubicazione del fabbricato con vedute su strade ( $c_3 = 1,00$ );
- *coefficiente di finestrature e serramenti esterni*. L'unità immobiliare è caratterizzata da doppi infissi con vetri doppi, tapparelle in pvc e cassonetti in legno non coibentati ( $c_4 = 0,95$ );
- *coefficiente di finitura* di tipo ordinario ( $c_5 = 1,00$ );
- *coefficiente di impianto citofonico*. È presente un citofono apri porta ( $c_6 = 1,00$ );
- *coefficiente di impianto di climatizzazione estiva*. Non è presente ( $c_7 = 1,01$ );
- *coefficiente di impianti*. Gli impianti non sono autonomi ( $c_8 = 0,90$ );
- *coefficiente di luminosità ed orientamento*. La luminosità è nella norma, l'orientamento prevalente è nord ( $c_9 = 0,90$ );
- *coefficiente di parcheggi comuni*. I posti auto, anche se non identificati specificatamente, sono sicuramente più delle unità immobiliari ( $c_{10} = 1,05$ );
- *coefficiente di tipologia edilizia*. Trattasi di un edificio plurifamiliare fino a 3 piani fuori terra ( $c_{11} = 1,00$ ).

Il valore di mercato dei locali costituenti l'appartamento A ( $V_{m,AA}$ ), utilizzando il procedimento di stima comparativa, è il seguente:

$$\begin{aligned} V_{m,AA} &= P_{m,A} \times S_{v,AA} \times (c_1 \times c_2 \times c_3 \times c_4 \times c_5 \times c_6 \times c_7 \times c_8 \times c_9 \times c_{10} \times c_{11}) \\ &= 1.250,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 125,12 \text{ mq} \times (0,65 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,01 \\ &\quad \times 0,90 \times 0,90 \times 1,05 \times 1,00) = \mathbf{78.812,12 \text{ €}} \end{aligned}$$

## **PIANO PRIMO- APPARTAMENTO B\_LATO SUD**

### **Computo della superficie commerciale**

Per determinare la superficie lorda vendibile ( $S_v$ ) si parte dalla superficie lorda dei locali.

<b>TAB. 18: Superficie lorda vani</b>		
<i>Piano</i>	<i>Locale</i>	<i>S<sub>n</sub> (m<sup>2</sup>)</i>
Primo	Ingresso- Soggiorno	44,06
	Ripostiglio	2,14
	Cucina	18,11
	Corridoio	10,97
	Bagno	11,67
	Letto 1	20,23
	Letto 2	14,22
	Letto matrimoniale	23,06
	Bagno in camera	5,08
<b>TOT</b>		<b>149,54</b>

dove:

S<sub>1</sub> è la superficie lorda dei locali principali costituenti l'appartamento A che affaccia sul lato nord.

Le superfici lorde delle pertinenze dirette ed indirette sono riportate nella tabella seguente:

<b>TAB. 19: Superficie lorda pertinenze</b>		
<i>Piano</i>	<i>Locale</i>	<i>S<sub>1</sub> (m<sup>2</sup>)</i>
Primo	Balcone coperto lato est	20,45
	Balcone coperto lato ovest	32,77

	Ripostiglio esterno	2,61
--	---------------------	------

La superficie lorda vendibile ( $S_v$ ) o superficie commerciale viene determinata sulla base del rilievo condotto durante i sopralluoghi ed alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

Utilizzando gli opportuni coefficienti di ponderazione, la superficie lorda vendibile dell'appartamento A ( $S_v$ ) risulta quella riportata in tabella:

<b>TAB. 20: Superficie vendibile dell'appartamento B</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Coefficiente di ponderazione</i>	<i>Superficie vendibile (mq)</i>
Vani ed accessori diretti	149,54	1,00	149,54
Balconi coperti	53,22	0,30	15,97
Ripostiglio esterno	2,61	0,35	0,91
TOT			<b>166,42</b>

### **Coefficienti di differenziazione**

Tra i coefficienti di differenziazione si utilizzano:

- **coefficienti di età, qualità e stato.** L'unità immobiliare è stata rinnovata da poco tempo ( $c_1 = 0,75$ );
- **coefficiente di disponibilità.** L'unità immobiliare è occupata, in maniera bonaria, dal figlio del proprietario ( $c_2 = 1,00$ );
- **coefficiente d'esposizione** per l'ubicazione del fabbricato con vedute su strade e corte ( $c_3 = 0,90$ );
- **coefficiente di finestrature e serramenti esterni.** L'unità immobiliare è caratterizzata da doppi infissi con vetri doppi, tapparelle in pvc e cassonetti in legno non coibentati ( $c_4 = 0,95$ );
- **coefficiente di finitura** di tipo buono ( $c_5 = 1,10$ );
- **coefficiente di impianto citofonico.** È presente un citofono apri porta ( $c_6 = 1,00$ );

- *coefficiente di impianto di climatizzazione estiva*. Sono presenti dei climatizzatori ( $c_7=1,01$ );
- *coefficiente di impianti*. Gli impianti non sono autonomi ( $c_8=0,90$ );
- *coefficiente di luminosità ed orientamento*. La luminosità è nella norma, l'orientamento prevalente è sud ( $c_9=1,00$ );
- *coefficiente di parcheggi comuni*. I posti auto, anche se non identificati specificatamente, sono sicuramente più delle unità immobiliari ( $c_{10}=1,05$ );
- *coefficiente di tipologia edilizia*. Trattasi di un edificio plurifamiliare fino a 3 piani fuori terra ( $c_{11}=1,00$ ).

Il valore di mercato dei locali costituenti l'appartamento A ( $V_{m,AA}$ ), utilizzando il procedimento di stima comparativa, è il seguente:

$$\begin{aligned} V_{m,AB} &= P_{m,A} \times S_{v,AB} \times (c_1 \times c_2 \times c_3 \times c_4 \times c_5 \times c_6 \times c_7 \times c_8 \times c_9 \times c_{10} \times c_{11}) \\ &= 1.250,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 166,42 \text{ mq} \\ &\quad \times (0,75 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,01 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00) \\ &= \mathbf{140.051,83 \text{ €}} \end{aligned}$$

Per valutare se procedere all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore di mercato si considerano:

- a) differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno e sui valori catastali;
- b) assenza di garanzia per vizi occulti;
- c) spese insolute.

Per quanto riguarda il punto a), gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno e sul valore catastale risultano diversi.

Prima di calcolare gli oneri tributari, si procede al calcolo del valore catastale ( $V_c$ ) delle unità immobiliari residenziali (sub 4), dato dal prodotto tra la rendita catastale ( $R_c$ ) rivalutata e il moltiplicatore catastale stabilito per legge. Tali valori risultano essere i seguenti:

Prima casa:  $V_c = R_c \times 1,05 \times 110 = 653,32 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 75.458,46 \text{ €}$

Seconda casa:  $V_c = R_c \times 1,05 \times 120 = 653,32 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 82.318,32 \text{ €}$

A questo punto si procede con il calcolo degli oneri tributari, considerando che le imposte relative alla prima e seconda casa differiscono tra di loro solo per la voce "imposta di registro".

Prima casa

Imposta di Registro= 2%

Imposta ipotecaria= 50,00 €

Imposta catastale= 50,00 €

Seconda casa

Imposta di Registro= 9%

Imposta ipotecaria= 50,00 €

Imposta catastale= 50,00 €

Per il prezzo pieno che coincide con il valore di mercato, gli oneri tributari, dunque, risultano:

Prima casa

Oneri tributari=  $(V_{m,AA} + V_{m,AB}) \times 2\% = (78.812,12 \text{ €} + 140.051,83 \text{ €}) \times 0,02 = 4.377,28 \text{ €}$

Seconda casa

Oneri tributari=  $(V_{m,AA} + V_{m,AB}) \times 9\% = (78.812,12 \text{ €} + 140.051,83 \text{ €}) \times 0,09 = 19.697,76 \text{ €}$

Per il valore catastale, invece, gli oneri tributari risultano:

Prima casa

Oneri tributari=  $V_c \times 2\% = 75.458,46 \text{ €} \times 0,02 = 1.509,17 \text{ €}$

Seconda casa

Oneri tributari=  $V_c \times 9\% = 82.318,32 \text{ €} \times 0,09 = 7.408,65 \text{ €}$

Pertanto, alla luce di quanto sopra calcolato, la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali risulta essere:

Prima casa =  $4.377,28 \text{ €} - 1.509,17 \text{ €} = 2.868,11 \text{ €}$

Seconda casa =  $19.697,76 \text{ €} - 7.408,65 \text{ €} = 12.289,11 \text{ €}$



Per quanto riguarda il punto b), la sottoscritta, alla luce di un collaudo ed un'agibilità riferiti ad un progetto con delle incongruenze rispetto allo stato reale attuale dei luoghi, non può garantire che siano assenti vizi, in particolare dal punto di vista strutturale. In termini impiantistici la situazione delle unità immobiliari risulta ibrida, nel senso che le utenze, sia elettrica che del gas, sono a servizio di porzioni di unità immobiliari diverse. Anche l'impianto elettrico e la relativa fornitura dei bcnc sono da rendere autonomi. In termini catastali la situazione delle unità immobiliari rimane da sistemare così come specificato al punto 6) della presente perizia.

Per quanto riguarda, infine, il punto c), non sono presenti spese condominiali insolute in quanto il fabbricato non si identificava come condominio.

Al punto 8) della perizia è stato accertato che i beni, allo stato attuale, non sono conformi a quanto riportato negli elaborati di progetto assentiti. Pertanto devono essere interessati da procedimenti di sanatoria e di demolizioni e ripristini contenuti.

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore finale dei beni è dato dal valore di mercato corretto con le opportune decurtazioni, ovvero il 15% ed i costi delle sanatorie suddivisi in maniera proporzionale rispetto ai lotti individuati:

<i>Descrizione</i>	<i>SUB</i>	<i>Valore di mercato (V<sub>m</sub>)</i>	<i>Valore di mercato decurtato del 15% (V<sub>m</sub>*)</i>	<i>Costi sanatoria (C<sub>s</sub>)</i>	<i>Costi demolizioni e ripristini (C<sub>d</sub>)</i>	<i>Valore finale (V<sub>mf</sub>)</i>
Tavernetta- Piano seminterrato	3	55.981,25 €	47.584,06 €	3.800,00 €		<b>43.784,06 €</b>
Autofficina- Piano terra		92.701,45 €	78.796,23 €	3.800,00 €		<b>74.996,23 €</b>
Appartamento A- Piano primo	4	78.812,12 €	66.990,30 €	3.800,00 €		<b>63.190,30 €</b>

Appartamento B- Piano primo		140.051,83 €	119.044,05 €	4.800,00 €	3.000,00 €	<b>111.244,05 €</b>
--------------------------------	--	--------------	--------------	------------	------------	---------------------

Ancora una volta si ribadisce che le decurtazioni identificate come costi della sanatoria non inglobano eventuali adeguamenti della struttura nel caso in cui l'analisi di vulnerabilità sismica dell'edificio non fosse verificata.

15. *riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,; - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).*

Nella situazione attuale dei beni, i lotti individuati dalla sottoscritta sono 4 a fronte di 2 unità immobiliari.


Considerando il fatto che, comunque, in termini catastali sussistono degli aggiornamenti da effettuare, si riporta, di seguito, la suddivisione in base a quanto ritenuto più congruo dalla sottoscritta.


Nell'eventualità non si proceda ad un frazionamento dei sub 3 e 4, così come previsto nel foglio riassuntivo sottostante, sempre tenendo presente che bisogna modificare le planimetrie catastali, i lotti A e B possono essere accorpati in un unico lotto così come i lotti C e D.

<b>FOGLIO RIASSUNTIVO</b> <b><u>ESECUZIONE IMMOBILIARE PROC. N. 101/ 2020</u></b>  <b>G.E. DOTT. MARIAROSARIA SAVAGLIO</b>	
<b><u>LOTTO A</u></b>	
<b>Descrizione sintetica</b>	Il bene è una <i>porzione di un'unità immobiliare</i> ubicata nel Comune di Rende (CS) alla località Surdo, via Molinaro n. 32. Fa parte di un fabbricato che si sviluppa su 2 piani fuori terra, caratterizzato, inoltre, da un sottotetto e da un seminterrato. La struttura originaria è in muratura a cui è stato giuntato un corpo con intelaiatura in c.a. La porzione in esame occupa il

	<p>piano seminterrato. Vi si accede sia da una scala interna che dalla corte esterna. I locali che lo costituiscono sono una cantina/ dispensa, un bagnetto privo di aperture, una tavernetta in cui è presente un caminetto, un ambiente adibito a deposito e sala hobby. Davanti alle portafinestre d'accesso al piano seminterrato è presente un porticato. Dall'esterno si accede all'intercapedine che non è rifinita e che è utilizzata come deposito. Le finiture sono rustiche con pavimento in granigliato. Il piano di calpestio è sopraelevato rispetto al piano esterno. Porte e finestre in ferro e parte vetrata sono protette da inferriate. Le utenze, elettrica, del gas e dell'acqua potabile, sono da separare. È da sottoporre a rettifica catastale e sanatoria urbanistico- strutturale.</p>	
<p><b>Dati catastali attuali da variare nel caso di vendita singola</b></p>	Comune	Rende
	Foglio	46
	Particella	540
	Subalterno	3
	Zona censuaria	1
	Categoria	C3
	Classe	1
	Consistenza	405 m <sup>2</sup>
	Superficie catastale	Totale: 494 m <sup>2</sup>
	Rendita	€ 648,41
Quota pignoramento	1/1	
Prezzo base	43.784,06 €	
Natura del diritto del pignoramento	Diritti reali di proprietà e godimento	
Titolarità giuridica del diritto del pignoramento	██████████	Proprietà per 1/1
Stato di occupazione	Esecutato e famiglia	
<b><u>LOTTO B</u></b>		
Descrizione sintetica	<p>Il bene è una <i>porzione di un'unità immobiliare</i> ubicata nel Comune di Rende (CS) alla località Surdo, via Molinaro n. 32. Fa parte di un fabbricato che si sviluppa su 2 piani fuori terra, caratterizzato, inoltre, da un sottotetto e da un seminterrato. La struttura originaria è in muratura a cui è stato giuntato un corpo con intelaiatura in c.a. La porzione in esame è costituita dai locali a servizio di un'autofficina, pertanto sono ambienti di grandi dimensioni a cui si accede sia dal lato nord che dal lato ovest, con un'altezza di quasi 4,00 metri ed estese finestrate. Sono, inoltre, presenti i locali adibiti ad ufficio, di cui uno soppalcato, ed i locali igienici. Il piazzale dell'autofficina fa parte della corte comune. Le utenze, elettrica e dell'acqua</p>	

	potabile, sono da separare. È da sottoporre a rettifica catastale e sanatoria urbanistico- strutturale.	
<b>Dati catastali</b>	Comune	Rende
	Foglio	46
	Particella	540
	Subalterno	3
	Zona censuaria	1
	Categoria	C3
	Classe	1
	Consistenza	405 m <sup>2</sup>
	Superficie catastale	Totale: 494 m <sup>2</sup>
Rendita	€ 648,41	
<b>Quota pignoramento</b>	1/1	
<b>Prezzo base</b>	74.996,23 €	
<b>Natura del diritto del pignoramento</b>	Diritti reali di proprietà e godimento	
<b>Titolarità giuridica del diritto del pignoramento</b>	████████████████████	Proprietà per 1/1
<b>Stato di occupazione</b>	Esecutato- attività lavorativa	
<b>LOTTO C</b>		
<b>Descrizione sintetica</b>	<p>Il bene è una <i>porzione di un'unità immobiliare</i> ubicata nel Comune di Rende (CS) alla località Surdo, via Molinaro n. 32. Fa parte di un fabbricato che si sviluppa su 2 piani fuori terra, caratterizzato, inoltre, da un sottotetto e da un seminterrato. La struttura originaria è in muratura a cui è stato giuntato un corpo con intelaiatura in c.a. Dalla scala bcnc, che mette in comunicazione il piano terra, il piano primo ed il piano sottotetto, si accede all'appartamento (Appartamento A- lato nord) al piano primo dislocato nella porzione di fabbricato in muratura. Esso è costituito da un ingresso, la cucina, una stanza priva di aperture, n. 2 stanze da letto, un bagno ed un soggiorno. La stanza da letto ed il soggiorno sono caratterizzate dalla presenza di un balcone il cui aggetto si sviluppa per tutto il lato del fabbricato. Le finiture, risalenti agli anni '70- '80, sono di qualità buona; i pavimenti sono tutti diversi. I serramenti sono con doppio vetro; le chiusure oscuranti sono tapparelle in pvc ed i cassonetti sono in legno. È presente l'impianto di riscaldamento con terminali costituiti da termosifoni e n. 2 condizionatori. La corte risulta graffata all'intero fabbricato. Le utenze, elettrica, del gas e dell'acqua potabile, sono da separare. È da sottoporre a rettifica catastale e sanatoria urbanistico- strutturale.</p>	
<b>Dati catastali</b>	Comune	Rende

	Foglio	46
	Particella	540
	Subalterno	4
	Zona censuaria	1
	Categoria	A3
	Classe	2
	Consistenza	11,5 vani
	Superficie catastale	Totale: 280 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 267 m <sup>2</sup>
	Rendita	€ 653,32
<b>Quota pignoramento</b>	1/1	
<b>Prezzo base</b>	<b>63.190,30 €</b>	
<b>Natura del diritto del pignoramento</b>	Diritti reali di proprietà e godimento	
<b>Titolarità giuridica del diritto del pignoramento</b>		Proprietà per 1/1
<b>Stato di occupazione</b>	Esecutato e famiglia	
<b><u>LOTTO D</u></b>		
<b>Descrizione sintetica</b>	<p>Il bene è una <i>porzione di un'unità immobiliare</i> ubicata nel Comune di Rende (CS) alla località Surdo, via Molinaro n. 32. Fa parte di un fabbricato che si sviluppa su 2 piani fuori terra, caratterizzato, inoltre, da un sottotetto e da un seminterrato. La struttura originaria è in muratura a cui è stato giuntato un corpo con intelaiatura in c.a. Dalla scala bcnc, che mette in comunicazione il piano seminterrato, il piano terra, il piano primo ed il piano sottotetto, si accede all'appartamento (Appartamento B) al piano primo dislocato nella porzione di fabbricato con struttura in cemento armato. Esso è costituito da un ingresso- soggiorno, un ripostiglio, la cucina e la zona notte composta da un bagno e n. 3 stanze da letto di cui una con bagno esclusivo. Il soggiorno è costituito da un balcone/terrazzino coperto sul lato est del fabbricato. Dalla cucina e dalle stanze da letto si accede ad un balcone coperto che si sviluppa, in maniera continua, sui lati sud ed ovest del fabbricato. La parte terminale di tale balcone, in corrispondenza del vano scala è chiusa ed adibita a ripostiglio. Le finiture, di recente realizzazione, sono di qualità buona; il pavimento è in parquet ad eccezione della cucina e dei bagni. I serramenti sono con doppio vetro; le chiusure oscuranti sono tapparelle in pvc ed i cassonetti sono in legno. È presente l'impianto di riscaldamento con terminali costituiti da termosifoni; sono presenti inoltre n. 2 condizionatori. La corte risulta graffiata all'intero fabbricato. Le utenze, elettrica, del gas e dell'acqua potabile, sono da separare. È da sottoporre a rettifica catastale e sanatoria urbanistico-strutturale, nonché ad una demolizione a seguito della presenza di</p>	

	un'esigua (circa 40 m <sup>3</sup> ) porzione di volumetria non assentita e, allo stato delle cose, non sanabile.	
<b>Dati catastali</b>	Comune	Rende
	Foglio	46
	Particella	540
	Zona censuaria	4
	Categoria	1
	Classe	A3
	Consistenza	2
	Superficie catastale	11,5 vani
Rendita	Totale: 280 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 267 m <sup>2</sup>	
<b>Quota pignoramento</b>	1/1	
<b>Prezzo base</b>	<b>111.244,05 €</b>	
<b>Natura del diritto del pignoramento</b>	Diritti reali di proprietà e godimento	
<b>Titolarità giuridica del diritto del pignoramento</b>		Proprietà per 1/1
<b>Stato di occupazione</b>	Figlio dell'esecutato e famiglia con figli minori	

## CONCLUSIONI

Nel concludere la presente relazione se ne evidenziano in sintesi le parti salienti:

- i dati riportati nell'istanza di vendita immobiliare ex art. 567 C.P.C. identificano univocamente i beni così come riportati nei documenti catastali;
- i beni, attualmente identificati catastalmente da n. 2 subalterni (sub 3 e sub 4 p.lla 540 fg 46 del Comune di Rende) sono vendibili in n. 4 lotti previa variazione/ frazionamento catastale;
- i beni risultano essere occupati in parte dall'esecutato e dalla moglie (piano seminterrato, piano terra e porzione del piano primo), in parte dal figlio dell'esecutato e dalla sua famiglia composta dalla moglie e da 2 figli minori (porzione del piano primo);
- sul bene non gravano particolari vincoli. Per la realizzazione dell'ampliamento in c.a. è stato stipulato il 04.05.1978 un Atto di Sottomissione con il quale sono state vincolate in perpetuo alla non edificazione alcune particelle del foglio 46 che, attualmente corrispondono ad una porzione della particella 709;

- lo stato dell'immobile è evidente dal repertorio fotografico allegato;
- dal confronto tra lo stato reale dei luoghi e gli elaborati di progetto si evidenziano delle difformità sia strutturali che urbanistiche che, in generale, si possono sanare procedendo per l'appunto richiedendo un titolo abilitativo sanatoria. In particolare, per quanto riguarda la sanatoria strutturale essa è presuppone un'analisi di vulnerabilità sismica che, nel caso, probabile, che non venga verificata determinerebbe la redazione di un progetto e la realizzazione di opere e lavori di adeguamento. Allo stato attuale, oltre la sanatoria, è necessario procedere con la demolizione di una ridotta porzione del piano primo;
- è necessario procedere alla regolarizzazione, in termini di suddivisione e separazione, delle utenze (luce, gas ed acqua) che, allo stato attuale risultano essere ibride, ovvero a servizio di diverse porzioni delle unità immobiliari.

---

Avendo la sottoscritta completato il mandato conferitole, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e deposita, in forma telematica, la presente relazione completa di allegati e repertorio fotografico.

Alla presente relazione composta da n. 55 pagine si allegano e ne costituiscono parte integrante n. 9 allegati ed il repertorio fotografico.

Firma

*Ing. Denise ESPOSITO*