

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Dr. Ing. Umile Fiore TARSIANO

Via Cesare Battisti n.58 – 87013 Fagnano Castello (CS)
Cell.: 329 3767302 – 347 9592195
Partita Iva: 02894170782

Pec: umile.tarsitano.e96328@ingpec.eu
C.F.: TRS MFR 78D03 C588K
e-mail: umifiotar@libero.it

TRIBUNALE DI COSENZA (SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

██████████ S.R.L./ ██████████ SRL + 3

(PROC. N. 141/2020 RGEI)

Esperto Stimatore: Ing. ██████████

Relazione Tecnica ed Allegati

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

(Ing. ██████████)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

██████████ S.R.L./ ██████████ SRL + 3

(PROC. N. 141/2020 RGEI)

1) PREMESSE:

In data 25/10/2021, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione (G.E.) Dott.ssa ██████████ ██████████, comunicatomi tramite posta elettronica certificata (P.E.C.), venivo nominato esperto stimatore nella procedura d'esecuzione immobiliare n. 141/2020 tra ██████████ S.R.L. contro ██████████ SRL + 3, invitandomi entro giorni sette dalla comunicazione del predetto provvedimento a far pervenire accettazione dell'incarico e giuramento mediante atto da depositarsi telematicamente su PCT. In data 26/10/2021, nell'accettare l'incarico conferitomi, trasmettevo telematicamente atto di accettazione incarico e giuramento. I quesiti posti dal G. E. sono i seguenti:

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 riguarda **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 riguarda **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 congruagli 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).

Disponendo che l'esperto stimatore:

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

2) depositi, **almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, **esclusivamente mediante deposito su PCT** (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, **nonché** relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima). La relazione, in particolare, va presentata su supporto informatico in formato testo (o Word per Windows®) e in formato "pdf" (Adobe Acrobat) o equivalente. E' indispensabile che **anche le fotografie** siano fornite in formato digitale. All'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché e l'ulteriore documentazione acquisita nell'espletamento dell'incarico, nonché quella indicata come necessaria nei quesiti posti in sede di conferimento dell'incarico. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo con la descrizione, il prezzo di stima e gli identificativi catastali dei beni periziati, da utilizzarsi poi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

3) invii **nello stesso termine** l'elaborato a mezzo di posta elettronica certificata al creditore procedente e ai creditori intervenuti, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti; la relazione va inviata al debitore, anche **se non costituito (in tale ultima ipotesi l'invio va effettuato per posta ordinaria all'indirizzo di residenza in atti)**, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

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

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

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

7) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di

locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");

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

Inoltre, venivo autorizzato al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio, all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità, ad accedere ai pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati, a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, ad avvalersi, senza necessità di ulteriore autorizzazione, della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte eseguita (ivi compresa l'assenza del debitore al sopralluogo), onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento.

Acquisite le cognizioni di merito a seguito dello studio del fascicolo di causa, io sottoscritto [REDACTED], nato a Cetraro (CS) il 03/04/1978, con studio professionale in Fagnano Castello alla Via Cesare Battisti n. 58, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri di Cosenza col n. 4316, Settori Civile - Ambientale - Industriale e dell'Informazione ed all'Albo del Giudice del Tribunale di Cosenza col n. 3876, iniziavo le operazioni peritali al fine di adempiere il mandato conferitomi.

Per l'espletamento del mandato, ho effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa, nonché accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza e l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (CS) per visionare e acquisire la documentazione tecnico-amministrativa necessaria.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Inizialmente, ho proceduto ad un'accurata analisi e studio della documentazione di cui al fascicolo d'ufficio.

Sono stati condotti accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio Territorio al fine di riscontrare, identificare e definire i dati catastali (*All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie, All. 4: Estratto di Mappa Catastale, All. 5: Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali*), oltre le ispezioni ipotecarie sugli immobili oggetto del compendio pignorato (*All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie*).

In data 28/12/2021 mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (CS) per accedere agli atti comunali, al fine di verificare la pratica di progetto ed eventuali sanatorie relative agli immobili oggetto del compendio pignorato richiedendone copia tramite istanza del 01/12/2021 (*All. 6: Istanza Ufficio Tecnico di Rende (CS)*) e per visionare i parametri planovolumetrici dello strumento urbanistico vigente e di zonizzazione urbanistica (*All. 7: Zonizzazione e Parametri Urbanistici*).

Inoltre, sempre tramite la stessa istanza richiedevo al Comune di Rende il certificato di eventuali vincoli sui beni oggetto di causa (*All. 8: Attestazione dei Vincoli sugli Immobili*).

In data 25/01/2022, il Comune di Rende mi trasmetteva tramite PEC tutta la documentazione richiesta tramite istanza e cioè, le copie dei Permessi di Costruire e relativi stralci di progetto, i certificati relativi agli immobili oggetto di causa ed il certificato di agibilità (*All. 8: Attestazione dei Vincoli sugli Immobili, All. 9: Permesso di Costruire 173/2006, All. 10: Permesso di Costruire 291/2008, All. 11: Permesso di Costruire 211/2009, All. 12: Certificato di Agibilità*).

In data 01/02/2022 ritiravo le copie degli atti di compravendita presso l'Archivio Notarile di Cosenza.

In data 30/11/2021 richiedevo all'Agenzia delle Entrate di Cosenza tramite istanza (*All. 13: Istanza Agenzia delle Entrate e Relativa Attestazione*) se esistevano contratti di locazione sugli immobili oggetto di causa.

Infine, in data 30/03/2022 ho inoltrato istanza all'amministratore del condominio Geom. [REDACTED] per richiedere le spese fisse di gestione o di manutenzione, le spese straordinarie già deliberate e le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Il primo ed unico sopralluogo l'ho eseguito in data 26/03/2022, alle ore 9:00, preventivamente comunicato alle parti tramite raccomandate A.R. e pec. (*All. 1: Comunicazioni Sopralluoghi*).

Nel corso di tale sopralluogo, alla presenza della Sig.ra [REDACTED] e del Geom. [REDACTED], ho visionato gli immobili oggetto di causa e di proprietà della [REDACTED] S.r.l., verificando la consistenza, l'occupazione, le superfici, i confini ecc., eseguendo un rilievo metrico ed un rilievo fotografico (*All. 16: Rilievo Fotografico*).

Durante le operazioni peritali la Sig.ra [REDACTED], amministratore unico della [REDACTED] S.r.l., mi dichiarava che gli immobili oggetto di causa erano in loro esclusivo possesso e, quindi, utilizzati dalla [REDACTED] S.r.l..

Non ho visionato l'immobile sub 163 di proprietà della Sig.ra [REDACTED], in quanto detto immobile risulta oggetto di sequestro preventivo per "equivalente" (giusta Decreto del Gip del Tribunale di Cosenza del 21/10/2019 emesso nell'ambito del procedimento penale n. 4493/2018 RGNR).

Concludevo le operazioni peritali alle ore 12.00, redigendo il verbale di sopralluogo (*All. 2: Verbali di sopralluogo*).

3) RISPOSTE AI QUESITI

*3.1) 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);*

Prima di ogni altra attività, ho provveduto a controllare la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. acquisendo, successivamente, presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio Territorio, le visure catastali, l'estratto di mappa catastale, le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico e le visure ipotecarie (*All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie, All. 4: Estratto di Mappa Catastale, All. 5: Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali*) valutando la completezza e l'idoneità dei documenti.

Siccome dai documenti in atti risultano delle incongruenze per ciò che riguarda il sub 149 ed il sub 6, ho chiesto al Giudice tramite istanza come procedere per la valutazione (*All. 14: Istanza Giudice e Risposta*).

Il Giudice dell'Esecuzione mi ha risposto che devo valutare il sub. 149 e tralasciare il sub 6 per come riportato nell'allegato 14.

Successivamente ho proceduto alla redazione della perizia nell'osservanza dei quesiti posti dall'III.mo Sig. Giudice.

3.2) 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;

Sulla base dei documenti contenuti nei fascicoli di causa e da quanto emerge dalle visure ipotecarie rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza (*All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie*), sugli immobili oggetto del compendio pignorato, dal 18/12/1990 al 29/11/2021 esistono in forma sintetica le trascrizioni ed iscrizioni riportate nell'allegato 3.

3.3) 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;

Dalla banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio Territorio ho prelevato lo stralcio di mappa (*All. 4: Estratto di Mappa Catastale*), indispensabile per la corretta identificazione dei beni pignorati.

Inoltre, ho allegato alla presente perizia le visure catastali ed ipotecarie aggiornate (*All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie*)

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

Gli immobili di cui al compendio pignorato sono ubicati nel Comune di Rende (CS) alla Via Guglielmo Marconi n. SNC. Dall'esame delle visure catastali regolarmente rilasciate dall'Agenzia Dell'Entrate di Cosenza (*All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie*), gli immobili facenti parte del compendio pignorato si classificano catastalmente come segue:

-Foglio 31 particella 889 sub 163 Zona Censuaria 2, piano 1, cat. A/2, classe 2, di vani 4, rendita Euro 526,79;

- Foglio 31 particella 889 sub 55 Zona Censuaria 2, piano 7, cat. A/2, classe 1, di vani 4,5, rendita Euro 499,67;
- Foglio 31 particella 889 sub 60 Zona Censuaria 2, piano S1, cat. C/2, classe 1, di mq 416, rendita Euro 1095,71;
- Foglio 31 particella 889 sub 66 Zona Censuaria 2, piano S2, cat. C/6, classe 3, di mq 32, rendita Euro 138,82;
- Foglio 31 particella 889 sub 68 Zona Censuaria 2, piano S2, cat. C/6, classe 3, di mq 24, rendita Euro 104,12;
- Foglio 31 particella 889 sub 77 Zona Censuaria 2, piano S2, cat. C/6, classe 3, di mq 31, rendita Euro 134,49;
- Foglio 31 particella 889 sub 83 Zona Censuaria 2, piano S2, cat. C/6, classe 3, di mq 33, rendita Euro 143,16;
- Foglio 31 particella 889 sub 91 Zona Censuaria 2, piano S2, cat. C/6, classe 3, di mq 25, rendita Euro 108,46;
- Foglio 31 particella 889 sub 94 Zona Censuaria 2, piano S2, cat. C/6, classe 3, di mq 37, rendita Euro 160,51;
- Foglio 31 particella 889 sub 95 Zona Censuaria 2, piano S2, cat. C/6, classe 3, di mq 51, rendita Euro 221,25;
- Foglio 31 particella 889 sub 96 Zona Censuaria 2, piano S2, cat. C/6, classe 3, di mq 47, rendita Euro 203,90;
- Foglio 31 particella 889 sub 98 Zona Censuaria 2, piano S2, cat. C/6, classe 3, di mq 26, rendita Euro 112,79;
- Foglio 31 particella 889 sub 99 Zona Censuaria 2, piano S2, cat. C/6, classe 3, di mq 27, rendita Euro 117,13;
- Foglio 31 particella 889 sub 100 Zona Censuaria 2, piano S2, cat. C/6, classe 3, di mq 30, rendita Euro 130,15;
- Foglio 31 particella 889 sub 149 Zona Censuaria 2, piano S1, cat. C/2, classe 2, di mq 993, rendita Euro 3077,05;
- Foglio 31 particella 889 sub 151 Zona Censuaria 2, piano S2, cat. C/6, classe 3, di mq 32, rendita Euro 138,82;
- Foglio 31 particella 889 sub 152 Zona Censuaria 2, piano S2, cat. C/6, classe 3, di mq 33, rendita Euro 143,16;
- Foglio 31 particella 889 sub 155 Zona Censuaria 2, piano S2, cat. C/6, classe 3, di mq 32, rendita Euro 138,82;

Inoltre, sul foglio di mappa catastale (*All. 4: Estratto di Mappa Catastale*) colorato con velina in giallo si evidenzia l'intero stabile dove ricadono gli immobili pignorati.

L'intero fabbricato è posizionato nella zona periferica del Comune di Rende, ma è possibile raggiungere l'autostrada A2 del Mediterraneo e altri centri di rilevata importanza come Cosenza e Rende in circa dieci minuti di auto.

Inoltre, la zona è servita da tutti i servizi necessari del vivere comune (farmacia, negozi, banca ecc.)

L'intero corpo di fabbrica, di cui gli immobili di che trattasi fanno parte, è stato realizzato in calcestruzzo cementizio armato ed è stato oggetto di tre Permessi di Costruire come da tabella seguente:

DATI AMMINISTRATIVI

DOCUMENTO	RILASCIATO DA	DATA RILASCIO	N.
Permesso di Costruire	Comune di Rende	18/07/2006	173
Permesso di Costruire	Comune di Rende	12/12/2008	291
Permesso di Costruire	Comune di Rende	06/10/2009	211

Per i confini delle singole unità immobiliari si faccia riferimento all'elaborato planimetrico contenuto nell'allegato 5 alla CTU.

Le unità immobiliari sub 66 di mq 34, sub 68 di mq 26, sub 77 di mq 34, sub 83 di mq 36, sub 91 di mq 27, sub 94 di mq 40, sub 95 di mq 55, sub 96 di mq 51, sub 98 di mq 29, sub 99 di mq 29, sub 100 di mq 32, sub 151 di mq 35, sub 152 di mq 35 e sub 155 di mq 36 sono dei garages posti al piano secondo interrato dello stabile narrato precedentemente e di proprietà di [REDACTED] S.r.l.

Ad esse, sono associati i beni comuni non censibili quali le scale e vani ascensori, oltre la corte comune meglio identificati e descritti nell'elaborato planimetrico allegato alla CTU.

L'accesso a dette unità immobiliari avviene dalla corte comune con ingresso da Via Guglielmo Marconi (*All. 5: Elaborato Planimetrico e Planimetria Catastale*).

Gli infissi sono di metallo, mentre i pavimenti sono in battuto di cemento (*All. 16: Rilievo Fotografico*).

Gli immobili sono dotati di impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia.

Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Rende (*All. 5, All. 9, All. 10, All. 11*), gli immobili di che trattasi non presentano difformità rispetto ai Permessi di Costruire tranne il sub 152 e sub 155 che presentano lievi difformità sanabili.

Infine, gli immobili di che trattasi sono privi di certificato di agibilità. Nell'archivio del Comune di Rende ho trovato un certificato di agibilità parziale e relativo al solo piano terra (*All. 12: Certificato di Agibilità*).

Le unità immobiliari sub 60 di mq 440 e sub 149 di mq 1022 sono due locali deposito posti al piano primo interrato dello stabile narrato precedentemente e di proprietà di [REDACTED] S.r.l.

Ad esse, sono associati i beni comuni non censibili quali le scale e vani ascensore, oltre la corte comune meglio identificati e descritti nell'elaborato planimetrico allegato alla CTU.

L'accesso a dette unità immobiliari avviene dalla corte comune con ingresso da Via Guglielmo Marconi (*All. 5: Elaborato Planimetrico e Planimetria Catastale*).

Gli infissi sono di metallo, mentre i pavimenti sono in battuto di cemento (*All. 16: Rilievo Fotografico*).

Gli immobili sono dotati di impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia.

Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la documentazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rende (*All. 5, All. 9, All. 10, All. 11*), gli immobili di che trattasi presentano delle difformità rispetto ai Permessi di Costruire e allo stato dei luoghi.

Infine, gli immobili di che trattasi sono privi di certificato di agibilità. Nell'archivio del Comune di Rende ho trovato un certificato di agibilità parziale e relativo al solo piano terra (*All. 12: Certificato di Agibilità*).

Le unità immobiliari sub 163 di mq 94 e mq 165 di terrazza e sub 55 di mq 72 e mq 11 di balcone sono due appartamenti posti, rispettivamente, al piano primo ed al piano settimo dello stabile narrato precedentemente e di proprietà il primo di [REDACTED], il secondo di [REDACTED] S.r.l.

Da premettere che il sub 163 non è stato visionato in quanto risulta sottoposto a sequestro. La stima sarà eseguita a tavolino e cioè basandomi sulla planimetria catastale ed i dati catastali.

Il primo è composto da cucina, due camere da letto, un bagno e un disimpegno mentre, il secondo è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni e un disimpegno.

Ad esse, sono associati i beni comuni non censibili quali le scale e vani ascensore, oltre la corte comune meglio identificati e descritti nell'elaborato planimetrico allegato alla CTU.

L'accesso a dette unità immobiliari avviene dalla corte comune con ingresso da Via Guglielmo Marconi (*All. 5: Elaborato Planimetrico e Planimetria Catastale*).

Gli infissi esterni sono di alluminio, quelli interni di legno tamburato, mentre i pavimenti sono di monocottura ceramicata (*All. 16: Rilievo Fotografico*).

Gli immobili sono dotati di impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia, mentre l'impianto di riscaldamento è con caldaia a metano e termosifoni.

Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la documentazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rende (*All. 5, All. 9, All. 10, All. 11*), gli immobili di che trattasi non presentano delle difformità rispetto ai Permessi di Costruire.

Infine, gli immobili di che trattasi sono privi di certificato di agibilità. Nell'archivio del Comune di Rende ho trovato un certificato di agibilità parziale e relativo al solo piano terra (*All. 12: Certificato di Agibilità*).

3.5) 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;

Tra la descrizione attuale degli immobili (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento, non esistono rilevate difformità.

Quindi, i dati indicati in pignoramento consentono l'individuazione dei beni oggetto di causa.

3.6) 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;

Dal sopralluogo eseguito ed in base alla documentazione presente attualmente in banca dati catastale gli immobili sub 60 e sub 149 presentano alcune difformità catastali, in particolare sono difformi le planimetrie catastali.

Per risolvere il problema è necessario la redazione e presentazione delle variazioni catastali che hanno un costo sommario di € 1500,00 per ogni subalterno.

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

Nel vigente Strumento Urbanistico Comunale di Rende, l'intero fabbricato p.lla 889 ricade in zona B2 di completamento con l'utilizzazione prevista nell'allegato n. 7 della CTU.

3.8) 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'analisi e confronto della documentazione tecnica rilasciata dal Comune di Rende, dalle planimetrie catastali e dalle verifiche eseguite in fase di sopralluogo, ho potuto costatare che gli immobili sub 152, sub 155, sub 60 e sub 149 non sono conformi ai titoli abilitativi.

Le difformità riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni dei sub citati precedentemente.

Per sanare dette difformità è sufficiente presentare al Comune di Rende una S.C.I.A. in sanatoria per ogni sub.

Il costo della singola S.C.I.A. compresa la sanzione minima di legge ammonta ad € 2000,00.

Infine, dette unità immobiliari sono sprovviste del certificato di agibilità. Nell'archivio del Comune di Rende ho trovato un certificato di agibilità parziale e relativo al solo piano terra (All. 12: Certificato di Agibilità).

3.9) 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;

Per quanto concerne la formazione dei lotti, vista la zona, la tipologia e la categoria catastale degli immobili di cui al compendio pignorato, ho ritenuto giusto formare un lotto per ogni singolo subalterno.

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili e, quindi, per determinare il prezzo base di vendita si veda il quesito 3.14.

LOTTO N. 1

DESCRIZIONE	-Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano primo e costituito da una cucina, due camere da letto, un bagno e un disimpegno avente una superficie di circa 94 mq e una superficie di terrazza di circa 165 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 163, categoria A/2, classe 2, piano 1, consistenza 4 vani, rendita catastale € 526,79;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ nata in Stati Uniti d'America il 22/11/1966, proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 292.548,75 (euro duecentonovantaduemilacinquecentoquarantotto/75).

LOTTO N. 2

DESCRIZIONE	-Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano settimo e costituito da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni e un disimpegno avente una superficie di circa 72 mq e una superficie di balcone di circa 11 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 55, categoria A/2, classe 1, piano 7, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 499,67;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	- [REDACTED] con sede [REDACTED] proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 122.797,19 (euro centoventiduemilasettecentonovantasette/19).

LOTTO N. 3

DESCRIZIONE	-Magazzino ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano primo interrato avente una superficie di circa 440 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 60, categoria C/2, classe 1, piano S1, consistenza mq 416, rendita catastale € 1095,71;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	- [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 288.745,00 (euro duecentoottantottomilasettecentoquarantacinque/00).

LOTTO N. 4

DESCRIZIONE	-Garages ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano secondo interrato avente una superficie di circa 34 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 66, categoria C/6, classe 3, piano S2, consistenza mq 32, rendita catastale € 138,82;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	- [REDACTED] con sede [REDACTED] proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 28.900,00 (euro ventottomilanovecento/00).

LOTTO N. 5

DESCRIZIONE	-Garages ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano secondo interrato avente una superficie di circa 26 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 68, categoria C/6, classe 3, piano S2, consistenza mq 24, rendita catastale € 104,12;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ con sede ██████████ proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 22.100,00 (euro ventiduemilacento/00).

LOTTO N. 6

DESCRIZIONE	-Garages ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano secondo interrato avente una superficie di circa 34 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 77, categoria C/6, classe 3, piano S2, consistenza mq 31, rendita catastale € 134,49;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ con sede ██████████ proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 28.900,00 (euro ventottomilanovecento/00).

LOTTO N. 7

DESCRIZIONE	-Garages ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano secondo interrato avente una superficie di circa 36 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 83, categoria C/6, classe 3, piano S2, consistenza mq 33, rendita catastale € 143,16;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ con sede ██████████ proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 30.600,00 (euro trentamilaseicento/00).

LOTTO N. 8

DESCRIZIONE	-Garages ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano secondo interrato avente una superficie di circa 27 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 91, categoria C/6, classe 3, piano S2, consistenza mq 25, rendita catastale € 108,46;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ con sede ██████████ proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 22.950,00 (euro ventiduemilanovecentocinquanta/00).

LOTTO N. 9

DESCRIZIONE	-Garages ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano secondo interrato avente una superficie di circa 40 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 94, categoria C/6, classe 3, piano S2, consistenza mq 37, rendita catastale € 160,51;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ con sede ██████████ proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 34.000,00 (euro trentaquattromila/00).

LOTTO N. 10

DESCRIZIONE	-Garages ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano secondo interrato avente una superficie di circa 55 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 95, categoria C/6, classe 3, piano S2, consistenza mq 51, rendita catastale € 221,25;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ con sede ██████████ proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 46.750,00 (euro quarantaseimilasettecentocinquanta/00).

LOTTO N. 11

DESCRIZIONE	-Garages ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano secondo interrato avente una superficie di circa 51 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 96, categoria C/6, classe 3, piano S2, consistenza mq 47, rendita catastale € 203,90;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ con sede ██████████ proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 43.350,00 (euro quarantatremilatrecentocinquanta/00).

LOTTO N. 12

DESCRIZIONE	-Garages ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano secondo interrato avente una superficie di circa 29 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 98, categoria C/6, classe 3, piano S2, consistenza mq 26, rendita catastale € 112,79;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ con sede ██████████ proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 24.650,00 (euro ventiquattromilaseicentocinquanta/00).

LOTTO N. 13

DESCRIZIONE	-Garages ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano secondo interrato avente una superficie di circa 29 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 99, categoria C/6, classe 3, piano S2, consistenza mq 27, rendita catastale € 117,13;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ con sede ██████████ proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 24.650,00 (euro ventiquattromilaseicentocinquanta/00).

LOTTO N. 14

DESCRIZIONE	-Garages ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano secondo interrato avente una superficie di circa 32 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 100, categoria C/6, classe 3, piano S2, consistenza mq 30, rendita catastale € 130,15;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ con se ██████████ proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 27.200,00 (euro ventisettemiladuecento/00).

LOTTO N. 15

DESCRIZIONE	-Magazzino ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano primo interrato avente una superficie di circa 1022 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 149, categoria C/2, classe 2, piano S1, consistenza mq 993, rendita catastale € 3077,05;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ co ██████████ 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 674.611,00 (euro seicentosestantaquattromilaseicentoundici/00).

LOTTO N. 16

DESCRIZIONE	-Garages ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano secondo interrato avente una superficie di circa 35 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 151, categoria C/6, classe 3, piano S2, consistenza mq 32, rendita catastale € 138,82;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ con s ██████████ proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 29.750,00 (euro ventinovemilasettecentocinquanta/00).

LOTTO N. 17

DESCRIZIONE	-Garages ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano secondo interrato avente una superficie di circa 35 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 152, categoria C/6, classe 3, piano S2, consistenza mq 33, rendita catastale € 143,16;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ con sede ██████████, proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 28.050,00 (euro ventottomilacinquanta/00).

LOTTO N. 18

DESCRIZIONE	-Garages ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano secondo interrato avente una superficie di circa 36 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 155, categoria C/6, classe 3, piano S2, consistenza mq 32, rendita catastale € 138,82;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ con sede ██████████ proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 28.900,00 (euro ventottomilanovecento/00).

3.10) 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 ricadiamo in questo caso.

3.11) 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;

All'atto del primo ed unico sopralluogo, gli immobili oggetto del compendio pignorato intestati ad [REDACTED] S.r.l. sono risultati a disposizione dell'attuale proprietaria, anche per come dichiarato in fase di sopralluogo dall'amministratore unico della [REDACTED] S.r.l., Sig.ra [REDACTED]

L'immobile sub 163 intestato a [REDACTED] non l'ho visionato in quanto risulta sottoposto a sequestro per "equivalente".

Gli immobili intestati ad [REDACTED] S.r.l. sono pervenuti all'attuale proprietaria tramite atto di vendita repert. N. 1199 del 19/12/2015, mentre l'immobile intestato a [REDACTED] e pervenuto all'attuale proprietaria tramite atto di vendita repert. N. 1795 del 14/03/2017 (All. 15: Atti di Vendita).

Mentre, per quanto riguarda la registrazione di eventuali contratti di locazione, ho verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza che dal Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, per gli immobili oggetto di causa, non risultano registrati contratti di locazione (All. 13: Istanza Agenzia delle Entrate e Relativa Attestazione).

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

Non ricadiamo in questo caso.

3.13) 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;

Da come si evince dal certificato rilasciato dal Comune di Rende (All. 8: Attestazione dei Vincoli sugli Immobili) sui beni pignorati non esiste nessun vincolo, nessun diritto demaniale e usi civici citati nel quesito 3.13.

3.13bis) 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;

In data 30/03/2022 ho inoltrato tramite PEC istanza all'amministratore del condominio Geom. [REDACTED] (All. 17: Istanza Amministratore Condominio e Risposta) per richiedere quanto riportato nel quesito 3.13 bis. Il Geom. [REDACTED] a risposto che i sub 163, 60, 66, 68, 77, 83, 91, 94, 95, 96, 98, 99, 100, 149, 151, 152 e 155 non sono presenti nell'archivio del condominio ad eccezione del sub 55, intestato ad [REDACTED] S.r.l. che ha un debito di quote condominiali pari ad € 6.657,72.

3.14) 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;

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del compendio pignorato, è stato usato un criterio di stima sintetico per confronto, ovvero assimilazione economica comparativa, al prezzo medio corrente zonale, in condizioni di ordinarietà di mercato in una libera contrattazione di compravendita.

Tale metodo e procedimento di stima risulta essere il più idoneo per il caso in questione.

A tal proposito è stata svolta un'accurata indagine sul mercato immobiliare, relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita d'unità immobiliari con destinazione residenziale, magazzini e garages situate in un intorno zonale abbastanza ristretto, in fabbricati assimilabili, quale quelli di causa, costruiti e venduti di recente, ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente "medie".

Inoltre, si è tenuto conto anche dei dati ricavati dai borsini immobiliari.

Dalle indagini svolte e dai conteggi eseguiti a parte, i dati ricavati sono stati verificati e confrontati con i valori elaborati dall'OMI e reperiti presso "l'Agenzia delle Entrate di Cosenza", sulle microzone di riferimento.

Per gli immobili di che trattasi, dall'indagine svolta, in relazione allo stato ed a tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sono risultati prezzi unitari medi (Vm) pari a:

-Appartamenti 1950,00 €/mq;

- Magazzini 780,00 €/mq;

-Garages 1000,00 €/mq;

In definitiva, il valore a base d'asta per ogni immobile sarà pari a:

-Foglio 31 particella 889 sub 163

$(Vm \times Sapp.) + (Vm \times Sterrazza/2) - 15\% = \mathbf{€ 292.548,75}$

-Foglio 31 particella 889 sub 55

$(Vm \times Sapp.) + (Vm \times Sbalconi/2) - SpeseCondominio - 15\% = \mathbf{€ 122.797,19}$

-Foglio 31 particella 889 sub 60

$(Vm \times Smag.) - Spesescia - Spesecatasto - 15\% = \mathbf{€ 288.745,00}$

-Foglio 31 particella 889 sub 66

$(Vm \times Sgarages) - 15\% = \mathbf{€ 28.900,00}$

-Foglio 31 particella 889 sub 68

(Vm x Sgarages) – 15% = € 22.100,00

-Foglio 31 particella 889 sub 77

(Vm x Sgarages) – 15% = € 28.900,00

-Foglio 31 particella 889 sub 83

(Vm x Sgarages) – 15% = € 30.600,00

-Foglio 31 particella 889 sub 91

(Vm x Sgarages) – 15% = € 22.950,00

-Foglio 31 particella 889 sub 94

(Vm x Sgarages) – 15% = € 34.000,00

-Foglio 31 particella 889 sub 95

(Vm x Sgarages) – 15% = € 46.750,00

-Foglio 31 particella 889 sub 96

(Vm x Sgarages) – 15% = € 43.350,00

-Foglio 31 particella 889 sub 98

(Vm x Sgarages) – 15% = € 24.650,00

-Foglio 31 particella 889 sub 99

(Vm x Sgarages) – 15% = € 24.650,00

-Foglio 31 particella 889 sub 100

(Vm x Sgarages) – 15% = € 27.200,00

-Foglio 31 particella 889 sub 149

(Vm x Smag.) – Spesescia – Spesecatasto – 15% = € 674.611,00

-Foglio 31 particella 889 sub 151

(Vm x Sgarages) – 15% = € 29.750,00

-Foglio 31 particella 889 sub 152

(Vm x Sgarages) - Spesescia – 15% = € 28.050,00

-Foglio 31 particella 889 sub 155

(Vm x Sgarages) - Spesescia – 15% = € 28.900,00

3.15) 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).

CONCLUSIONI

A conclusione delle esperite indagini fin qui svolte, posso sottoporre all'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione le seguenti precisazioni:

Gli immobili di cui al compendio pignorato sono stati raggruppati in un lotto per ogni singolo subalterno.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile e, quindi, per determinare il prezzo base di vendita, si veda il quesito 3.14.

LOTTO N. 1

DESCRIZIONE	-Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano primo e costituito da una cucina, due camere da letto, un bagno e un disimpegno avente una superficie di circa 94 mq e una superficie di terrazza di circa 165 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 163, categoria A/2, classe 2, piano 1, consistenza 4 vani, rendita catastale € 526,79;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	-[REDACTED] nata in Stati Uniti d'America il 22/11/1966, proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 292.548,75 (euro duecentonovantaduemilacinquecentoquarantotto/75).

LOTTO N. 2

DESCRIZIONE	-Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano settimo e costituito da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni e un disimpegno avente una superficie di circa 72 mq e una superficie di balcone di circa 11 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 55, categoria A/2, classe 1, piano 7, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 499,67;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	- [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 122.797,19 (euro centoventiduemilasettecentonovantasette/19).

LOTTO N. 3

DESCRIZIONE	-Magazzino ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano primo interrato avente una superficie di circa 440 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 60, categoria C/2, classe 1, piano S1, consistenza mq 416, rendita catastale € 1095,71;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	- [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 288.745,00 (euro duecentoottantottomilasettecentoquarantacinque/00).

LOTTO N. 4

DESCRIZIONE	-Garages ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano secondo interrato avente una superficie di circa 34 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 66, categoria C/6, classe 3, piano S2, consistenza mq 32, rendita catastale € 138,82;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	- [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 28.900,00 (euro ventottomilanovecento/00).

LOTTO N. 5

DESCRIZIONE	-Garages ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano secondo interrato avente una superficie di circa 26 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 68, categoria C/6, classe 3, piano S2, consistenza mq 24, rendita catastale € 104,12;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ con se ██████████ proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 22.100,00 (euro ventiduemilacento/00).

LOTTO N. 6

DESCRIZIONE	-Garages ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano secondo interrato avente una superficie di circa 34 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 77, categoria C/6, classe 3, piano S2, consistenza mq 31, rendita catastale € 134,49;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ con se ██████████ proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 28.900,00 (euro ventottomilanovecento/00).

LOTTO N. 7

DESCRIZIONE	-Garages ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano secondo interrato avente una superficie di circa 36 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 83, categoria C/6, classe 3, piano S2, consistenza mq 33, rendita catastale € 143,16;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ con sede i ██████████, proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 30.600,00 (euro trentamilaseicento/00).

LOTTO N. 8

DESCRIZIONE	-Garages ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano secondo interrato avente una superficie di circa 27 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 91, categoria C/6, classe 3, piano S2, consistenza mq 25, rendita catastale € 108,46;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ con se ██████████ proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 22.950,00 (euro ventiduemilanovecentocinquanta/00).

LOTTO N. 9

DESCRIZIONE	-Garages ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano secondo interrato avente una superficie di circa 40 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 94, categoria C/6, classe 3, piano S2, consistenza mq 37, rendita catastale € 160,51;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ con se ██████████ proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 34.000,00 (euro trentaquattromila/00).

LOTTO N. 10

DESCRIZIONE	-Garages ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano secondo interrato avente una superficie di circa 55 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 95, categoria C/6, classe 3, piano S2, consistenza mq 51, rendita catastale € 221,25;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ con se ██████████ proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 46.750,00 (euro quarantaseimilasettecentocinquanta/00).

LOTTO N. 11

DESCRIZIONE	-Garages ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano secondo interrato avente una superficie di circa 51 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 96, categoria C/6, classe 3, piano S2, consistenza mq 47, rendita catastale € 203,90;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ con s ██████████, proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 43.350,00 (euro quarantatremilatrecentocinquanta/00).

LOTTO N. 12

DESCRIZIONE	-Garages ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano secondo interrato avente una superficie di circa 29 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 98, categoria C/6, classe 3, piano S2, consistenza mq 26, rendita catastale € 112,79;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ con sec ██████████ proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 24.650,00 (euro ventiquattromilaseicentocinquanta/00).

LOTTO N. 13

DESCRIZIONE	-Garages ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano secondo interrato avente una superficie di circa 29 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 99, categoria C/6, classe 3, piano S2, consistenza mq 27, rendita catastale € 117,13;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ con se ██████████ proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 24.650,00 (euro ventiquattromilaseicentocinquanta/00).

LOTTO N. 14

DESCRIZIONE	-Garages ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano secondo interrato avente una superficie di circa 32 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 100, categoria C/6, classe 3, piano S2, consistenza mq 30, rendita catastale € 130,15;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ con ██████████ proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 27.200,00 (euro ventisettemiladuecento/00).

LOTTO N. 15

DESCRIZIONE	-Magazzino ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano primo interrato avente una superficie di circa 1022 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 149, categoria C/2, classe 2, piano S1, consistenza mq 993, rendita catastale € 3077,05;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ con s ██████████ proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 674.611,00 (euro seicentoseventaquattromilaseicentoundici/00).

LOTTO N. 16

DESCRIZIONE	-Garages ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano secondo interrato avente una superficie di circa 35 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 151, categoria C/6, classe 3, piano S2, consistenza mq 32, rendita catastale € 138,82;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ con sede ██████████ proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 29.750,00 (euro ventinovemilasettecentocinquanta/00).

LOTTO N. 17

DESCRIZIONE	-Garages ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano secondo interrato avente una superficie di circa 35 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 152, categoria C/6, classe 3, piano S2, consistenza mq 33, rendita catastale € 143,16;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ con sede ██████████, proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 28.050,00 (euro ventottomilacinquanta/00).

LOTTO N. 18

DESCRIZIONE	-Garages ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Guglielmo Marconi, posto al piano secondo interrato avente una superficie di circa 36 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Rende (CS), foglio di mappa n. 31, particella n. 889 sub. 155, categoria C/6, classe 3, piano S2, consistenza mq 32, rendita catastale € 138,82;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ con sede ██████████, proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 28.900,00 (euro ventottomilanovecento/00).

Tanto ho inteso esporre, ad evasione dell'On. Incarico conferitomi dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
(Ing. ██████████)