

RELAZIONE DI PERIZIA

PROCEDURA ESECUTIVA n° 152/2019 R.G.E.I.

*** PARTI IN CAUSA**

➤ Il sig. [REDACTED]

- **Creditore procedente**

rappresentato e difeso dagli avv.ti Edmondo Quintieri - Codice fiscale:

QNTDND30M25D969U e Daniela Quintieri Codice fiscale:

QNTDNL72H41H501X - ed elettivamente domiciliato presso il loro Studio

Legale in Cosenza - Corso Luigi Fera 72, (pec:

avv.danielaquintieri@pec.giuffre.it) .

➤ Il sig. [REDACTED]

Debitore esecutato -rappresentato e difeso dall' avv. Roberto Casazzone

ed elettivamente domiciliato presso il suo Studio Legale in Cosenza Piazza

Bilotti,50 (pec: studiocasazzone@pec.giuffre.it).

*** PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO**

La sottoscritta Ing. Manuela CAIRO, nata a Cosenza il 19/09/1975 e

residente a Bisignano (CS) in C/daBellosguardo n° 1, iscritta all'Ordine degli

Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 4395, nominata C.T.U., in data

11/01/2021, redige la seguente perizia relativamente alla proc. esec. iscritta

al n° 152/2019 del R.G. Esec. Imm., promossa da [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio di Ingegneria - Ing. Manuela CAIRO

Perizia n° 152/2019 R.G.E.I. - C.F. 02804400981

C.F. CBA MIL 75259 DORSO

- 1 -



• **OGGETTO DI CAUSA**

L'oggetto di causa è il pignoramento di cinque unità immobiliari ubicate nel Comune di Rende (CS), censiti al NCEU del predetto Comune come segue:

1) foglio di mappa n°51 part. 751 sub 354, cat. A/2, "Abitazione di tipo civile", consistenza 6 vani, indirizzo Via Nikolaj Lenin n. SN piano: 2 interno: 2 scala: N;

2) foglio di mappa n°51 part. 751 sub 285, cat. C/6, "box auto", consistenza 17 mq, indirizzo Via Nikolaj Lenin n. SN piano: S1;

3) foglio di mappa n° 50 part. 267 sub 4, cat. A/3, "Abitazione di tipo economico", consistenza 7 vani, indirizzo Via Amedeo Modigliani piano: T;

4) foglio di mappa n° 50 part. 267 sub 3, cat. C/2, "Locale deposito", consistenza 32 mq, indirizzo Via Amedeo Modigliani piano: S1;

5) foglio di mappa n° 50 part. 334, "Corte", consistenza 399 mq, indirizzo Via Amedeo Modigliani piano: T.

Dall'ispezione ipotecaria lo scrivente CTU ha riscontrato quanto segue:

- gli immobili di cui ai punti 1) e 2) sono intestati a [REDACTED], in virtù di atto di compravendita del 06/12/1999, Rep. N. 8935 per Notaio Anna Calvelli, ed è stato pignorato il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- gli immobili di cui ai punti 3), 4) e 5) per la quota di 2/18 sono intestati a [REDACTED], in virtù di denuncia di successione di morte, registrata in data 28/02/2001, Rep. N. 324/462/1, ed è stato

pignorato il diritto di proprietà per la quota di 2/18.

CONTROLLO E QUESITO PRELIMINARE

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.



Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14)

l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino:

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al

punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al



N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il



valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo



carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i



comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita".

*** RISPOSTA AL CONTROLLO E QUESITO PRELIMINARE**

La documentazione verificata di cui all'art. 567, comma 2 del Cod. Proc. Civile, risulta idonea ad eccezione dei certificati sulle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio che sono stati effettuati dal sottoscritto CTU.

Sulla base delle ispezioni ipotecarie (Vedi all. A – Ispezioni ipotecarie) nel verbale di pignoramento immobili del 28/02/2019 rep. n° 642, trascritto in data 16/05/2019 ai nn. 9985 R.P. e 12537 R.G. e nel verbale di pignoramento immobili del 28/02/2019 rep. n° 2538, trascritto in data 08/11/2019 ai nn. 22771 R.P. e 29040 R.G. risultano sottoposte a pignoramento le seguenti unità immobiliari situate nel comune di Rende (CS):

Unità Negoziale n. 1:

- "Immobile n. 1, sito in Rende (CS) alla via N.Lenin n. SNC, censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n°51 part. 751 sub 354,cat. A/2, "Abitazione di tipo civile", consistenza 6 vani, piano: 2 interno: 2 scala: N";

- "Immobile n. 2, sito in Rende (CS) alla via N. Lenin n. SNC, censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 51 part. 751 sub 285, cat. C/6, "box auto", consistenza 20 mq, piano: S1";

Unità Negoziale n. 2:

- "Immobile n.1, sito in Rende (CS) alla c/da S. Agostino via R. Sanzio n.6, censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 50 part. 267 sub 3, cat. C/2, "Locale deposito", consistenza 32 mq";

- "Immobile n.2, sito in Rende (CS) alla c/da S. Agostino via R. Sanzio n.6, censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappafoglio di mappa n° 50 part. 267 sub 4, cat. A/3, "Abitazione di tipo economico", consistenza 7 vani";

- "Immobile n.3, sito in Rende (CS) alla c/da S. Agostino via R. Sanzio n.6, censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappan° 50 part. 334".

Dall'ispezione ipotecaria scrivente CTU ha riscontrato quanto segue:

- Per l'**Unità Negoziale n. 1** gli immobili n. 1 e n. 2 sono intestate a

[REDACTED], in virtù di atto di compravendita del

06/12/1999, Rep. N. 8935 per Notaio Anna Calvelli, ed è stato pignorato il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- Per l'**Unità Negoziale n. 2** gli immobili n. 1, n. 2, n. 3 per la quota di 2/18 sono intestati a

[REDACTED], in virtù di

denuncia di successione di morte, registrata in data 28/02/2001, Rep. N. 324/462/1, ed è stato pignorato il diritto di proprietà per la quota di 2/18.

Sulla base delle ispezioni ipotecarie, effettuata dal sottoscritto CTU, per ciascun soggetto che risulti proprietario e per un arco temporale che va dall'anno 1999 all'anno 2021 comprendente gli atti di compravendita e successione dei beni pignorati, al successivo punto 8 verrà esplicitato l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e

l'estratto catastale storico ma sono stati effettuati dal sottoscritto CTU (Vedi all. B – Estratti Catastali).

E' da precisare che nell'ispezione ipotecaria i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano indicati.

In difetto del certificato di matrimonio negli atti a deposito il sottoscritto CTU ha acquisito il certificato di stato civile in data 10/03/2021, dal quale si evince che l'esecutato [REDACTED] è residente a

Rende ed abita in via Sandro Pertini 55N e risulta celibe. (Vedi all. C – Certificato distato civile).

• RISPOSTA AL QUESITO n° 1

I beni oggetto di pignoramento sono così identificati:

- Unità immobiliare **1)** sita in Rende (CS) alla via Via Nikolaj Lenin n. SN, censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n°51 part. 751 sub 354,cat. A/2, "Abitazione di tipo civile", consistenza 6 vani, indirizzo piano: 2 interno: 2 scala: N, confinante a nord, a sud ed a ovest con altra ditta ed a est con Piazza M.L. King;

- Unità immobiliare **2)** sita in Rende (CS) alla via Via Nikolaj Lenin n. SN , censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 51 part. 751 sub 285, cat. C/6, "box auto", consistenza 17 mq, piano: S1,confinante a nord, sud-est e ed a nord-ovest con corte comune, a sud-ovest con altra ditta;

- Unità immobiliare **3)** sita in Rende (CS) alla via Amedeo Modigliani, censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 50 part. 267 sub 4, cat. A/3, "Abitazione di tipo economico", consistenza 7 vani, piano: T,confinante a



nord e ovest con corte stessa ditta, a sud ed est con corte altra ditta;

- Unità immobiliare 4) sita in Rende (CS) alla via Amedeo Modigliani, censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 50 part. 267 sub 3, cat.

C/2, "Locale deposito", consistenza 32 mq, piano: S1, confina ad ovest con terrapieno, e altra ditta per gli altri lati;

- Unità immobiliare 5) sita in Rende (CS) alla via Amedeo Modigliani, censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 50 part. 334, "Corte",

consistenza 399 mq, piano: T, confinante ad ovest con via Raffaello Sanzio, a nord con altra ditta, a sub in prevalenza con stessa ditta e a est in prevalenza con altra ditta.

Per i beni oggetto di pignoramento al fine della presente relazione verranno costituiti 5 lotti:

LOTTO 1: Unità immobiliare 1) posta al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in cemento armato sita nel Comune di Rende (CS) alla via Via Nikolaj Lenin n. SN, ora via Sandro Pertini 55N, ed identificata catastalmente al foglio di mappa n° 51 part. 751 sub 354, cat. A/2, "Abitazione di tipo civile", consistenza 7 vani, piano: 2 interno: 2 scala: N, confinante a nord, a sud ed a ovest con altra ditta ed a est con Piazza M.L. King .

LOTTO 2: Unità immobiliare 2) posta al piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in cemento armato sita in Rende (CS) alla via Via Nikolaj Lenin n. SN, ora via Sandro Pertini 55, N ed identificata catastalmente al foglio di mappa n° 51 part. 751 sub 285, cat. C/6, "box auto", consistenza 17 mq, piano: S1, confinante a nord, sud-est e

ed a nord-ovest con corte comune, a sud-ovest con altra ditta.

LOTTO 3:Unità immobiliare 3) posta al piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in muratura sita in Rende (CS) alla via Raffaello Sanzio n. 6 (ex Sant'Agostino via Modigliani), ed identificata catastalmente al foglio di mappa n° 50 part. 267 sub 4, cat. A/3, "Abitazione di tipo economico", consistenza 7 vani, piano: T,confinante a nord e ovest con corte stessa ditta, a sud ed est con corte altra ditta;

LOTTO 4:Unità immobiliare 4) posta al piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in muratura sita in Rende (CS) alla via Raffaello Sanzio n. 6 (ex Sant'Agostino via Modigliani), censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 50 part. 267 sub 3, cat. C/2, "Locale deposito", consistenza 32 mq, piano: S1, confina ad ovest con terrapieno, e altra ditta per gli altri lati;

LOTTO 5:Unità immobiliare 5) sita in Rende (CS) alla via Amedeo Modigliani,censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 50 part. 334, "Corte", consistenza 399 mq, piano: T,alla via Raffaello Sanzio (ex Sant'Agostino via Modigliani), a nord con altra ditta, a sud in prevalenza con stessa ditta e a est in prevalenza con altra ditta.

*** RISPOSTA AL QUESITO n° 2**

Di seguito la descrizione dei beni pignorati.

Descrizione area di ubicazione:

Unità immobiliare 1) f. di mappa n°51 part. 751 sub 354 **ovvero LOTTO 1**

Unità immobiliare 2) f.di mappa n° 51 part. 751 sub 285 **ovvero LOTTO 2**

I beni oggetto di pignoramento, **LOTTO 1e LOTTO 2**, incorporati in un



fabbricato di maggiore consistenza, sono ubicati nel Comune di Rende(CS) alla Via Sandro Pertini 55N, nel pignoramento, nelle visure catastali e nelle ispezioni ipotecarie è indicata Via Nikolaj Lenin n. SN ma di fatto trattasi di via Sandro Pertini, 55N.

Il sopralluogo per la visione degli immobili in oggetto è stato effettuato in data 10/03/2021, alla presenza del [REDACTED] che ha permesso la visione degli stessi (v. allegato D – Verbale di Sopralluogo).

Le unità immobiliari pignorate fanno parte di un edificio a destinazione residenziale e commerciale, costituito da sei piani fuori terra e struttura portante in cemento armato.

L'intero edificio e le sue singole unità immobiliari risultano collegate alla rete idrica e fognaria comunale. All'edificio si accede tramite cancello carrabile o pedonale ed è presente una recinzione realizzata con un muretto e sovrastante ringhiera metallica. L'accesso al piano terra avviene da corte comune, ai piani superiori tramite scala interna o ascensore. L'edificio che ospita i beni pignorati è ubicato nel complesso residenziale "Metropolis", posto tra l'uscita Nord e l'uscita Sud dell' Autostrada A3 e crocevia di altre arterie stradali attraverso le quali è possibile raggiungere punti strategici delle città sia di Rende che di Cosenza (Ospedale, Università della Calabria ecc.), una zona che rappresenta uno dei punti più nevralgici della città di Rende e di tutto l'hinterland della provincia di Cosenza, non solo per la presenza del Centro Commerciale Metropolis, considerato come il più grande della Calabria, ma per la presenza di un tessuto residenziale, commerciale e di servizi, ovvero uffici, farmacie, negozi, musei, chiese, slarghi, piazze e teatri,



ristoranti e locali di svago che forniscono i giusti servizi ai residenti e non solo. Per cui possiamo definire la zona di ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento uno delle migliori della città di Rende.

Unità Immobiliare 1) di cui al Foglio n. 51 part. 751 sub 354 ovvero

LOTTO 1

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano secondo interno 2 scala N, al quale si accede tramite ascensore o scala interna, e si sviluppa su un unico livello, è così distribuito: ingresso, disimpegno, tre bagni di cui uno con antibagno, cucina, soggiorno, camere da letto e spogliatoio, ripostiglio e degli ambienti definiti da pareti in vetro destinati ad usi vari, ed un terrazzo. Per quanto riguarda le finiture abbiamo: infissi in legno alluminio, pavimenti realizzati in parquet e marmo travertino, rivestimenti in gres porcellanato e pareti intonacate e tinteggiate. L'immobile gode di affacci e disposizioni buone. L'unità immobiliare è provvista di impianto elettrico, idrico e di climatizzazione. Per quanto riguarda lo stato conservativo il pavimento in marmo travertino presenta danni, nello specifico macchie evidenti di muffa e in diversi punti presenta delle porzioni danneggiate. Anche il pavimento in parquet presenta in alcuni punti delle assi divelte o rialzate. Per quanto riguarda la tinteggiatura delle pareti e del soffitto (dove è presente in alcuni ambienti una controsoffittatura) presenta efflorescenze, muffe, ed in alcuni punti l'intonaco si è distaccato. L'esecutato riferisce che tali danni sono stati provocati per infiltrazioni d'acqua dal terrazzo e con probabilità da una non corretta esecuzione delle pareti esterne. Dalle foto allegate si evince sul terrazzo la presenza di acqua stagnante non

correttamente smaltita. Visionando il progetto dell'edificio superficie terrazzata è presente anche al piano superiore dell'immobile in oggetto. Si tiene a precisare che di tale stato conservativo e manutentivo se ne è tenuto conto nella stima del bene considerando opportuni valori per i coefficienti di stima relativi e con le riduzioni come specificate al successivo punto 9. L'immobile risulta occupato dal [REDACTED] avendo ivi la residenza e di rappresentare per lui abitazione principale.

Unità Immobiliare 2) di cui al Foglio n. 51 part. 751 sub 285 ovvero

LOTTO 2

Trattasi di garage posto al piano sottostrada, vi si accede tramite scala interna ed ascensore, presenta pavimento industriale in cls e le pareti sono intonacate e presente una porta basculante in alluminio ed una finestra prospiciente un cavedio. E' dotato di impianto elettrico.

Descrizione area di ubicazione:

Unità immobiliare 3) f. di mappa n° 50 part. 267 sub 4 ovvero LOTTO 3

Unità immobiliare 4) f. di mappa n° 50 part. 267 sub 3 ovvero LOTTO 4

Unità immobiliare 5) f. di mappa n° 50 part. 334, ovvero LOTTO 5

Le unità immobiliari facenti parte dei lotti di cui sopra sono ubicati in via Raffaello Sanzio nel Comune di Rende, si precisa che nelle visure è riportato c/da Sant'Agostino via Modigliani, ma di fatto sono ubicati in via Raffaello Sanzio come riportato nella ispezione ipotecaria e nel verbale di pignoramento. Il sopralluogo per la visione degli immobili in oggetto è stato effettuato in data 10/03/2021, alla presenza del sig. [REDACTED] che ha permesso la visione degli stessi (v. allegato D – Verbale di Sopralluogo). Tali



immobili fanno parte di un edificio costituito da un piano seminterrato ed un piano fuori terra, con struttura portante in muratura. L'edificio e le sue singole unità immobiliari risultano collegate alla rete idrica e fognaria, è presente una recinzione realizzata per mezzo di un muretto in latero-cemento con sovrastante ringhiera in ferro e cancello. L'accesso all'immobile pignorato avviene tramite corte esclusiva esterna. L'edificio è ubicato in una zona compresa tra le due uscite autostradali Rende-Coserza Nord, in una zona prevalentemente a carattere residenziale, sulla collina più prestigiosa dell'area urbana di Rende, ben collegata al tessuto cittadino circostante dove sono presenti attività commerciali, servizi e luoghi di intrattenimento ed è anche ben collegata all'Università' della Calabria.

Unità Immobiliare 3) di cui al Foglio n. 50 part. 267 sub 4 ovvero

LOTTO 3

Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto al piano terra, vi si accede da corte esclusiva esterna pavimentata. E' composto da due vani, un bagno, un soggiorno-pranzo, cucina e disimpegno. Per quanto riguarda le finiture interne: infissi in legno-alluminio, pavimenti in monocottura, rivestimenti in gres porcellanato, pareti tinteggiate ed intonacate. L'unità immobiliare è provvista di impianto elettrico non a norma, termo-camino, caldaia ed impianto di riscaldamento. L'immobile gode di affacci e disposizioni buone. Il sig. [REDACTED] riferisce che l'immobile non è abitato da diversi anni, allo stato attuale risulta libero, infatti sono presenti sul soffitto e sulle pareti macchie di muffa ed efflorescenze. Sul soffitto del salone in un angolo è presente una macchia di umidità che ha provocato il distacco di



porzioni di intonaco. Si tiene a precisare che dello stato conservativo e manutentivo se ne terrà conto nella stima dell'immobile con opportuni coefficienti e con le riduzioni come specificate al successivo punto 9.

Unità Immobiliare 4) di cui al Foglio n. 50 part. 267 sub 3 ovvero

LOTTO 4

Trattasi di magazzino posto al piano sottostrada, vi si accede da corte esclusiva esterna tramite scala, sempre posta all'esterno. Presenta pavimento in graniglia e le pareti sono intonacate. E' presente un bagno accessoriato e piastrellato. E' dotato di impianto elettrico non a norma.

Unità Immobiliare 5) di cui al Foglio n. 50 part. 334 ovvero LOTTO 5

Corte esterna al fabbricato di cui ai lotti 3 e 4. Trattasi di terreno in parte pavimentato e in parte incolto/giardino. Esso risulta censito al NCT del Comune di Rende come ente urbano e senza categoria al NCEU.

Per maggiore chiarezza vengono allegate le planimetrie catastali (vedi All. E - *Planimetria catastale*) e la documentazione fotografica (vedi All. F - *Documentazione fotografica*).

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento risultano allo stato ultimato, pertanto la loro cessione è esente IVA ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R. 633/1972, e quindi saranno soggetti ad imposta di registro in misura proporzionale.

*** RISPOSTA AL QUESITO n° 3**

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono stati costruiti dopo il 1967.

*** RISPOSTA AL QUESITO n° 4**

Unità Immobiliare 1) di cui al Foglio n. 51 part. 751 sub 354 ovvero

LOTTO 1

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato in riferimento alla Concessione Edilizia n. 69 del 12/05/1994 ed è stata rilasciata

Autorizzazione di Abitabilità o d'Uso prot.712 del 16.11.1998.

In data 27/04/2006 il Sig. [REDACTED] ottiene Permesso di Costruire in Sanatoria n. 73 per "Ampliamento al piano secondo di un Fabbricato in diffomità di C.E." per la part. 751 sub 354 di cui al foglio n. 51.La documentazione di cui sopra è stata reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Rende (CS)(vedi All. G – Titoli edilizi autorizzativi).

Per poter verificare la conformità urbanistica dell'unità immobiliare pignorata, occorre visionare gli elaborati progettuali reperiti, con riferimento alla Sanatoria, e confrontarli con il rilievo metrico e fotografico effettuato dalla scrivente CTU.

In sede di sopralluogo la sottoscritta CTU ha riscontrato, rispetto alla planimetria allegata al Permesso di Costruire in Sanatoria di cui sopra, che l'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e l'apertura di una finestra.

Gli interventi abusivi sono stati valutati in base al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., in base alla Legge 30 luglio 2010, n. 122 conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78 e s.m.i. ed in base al D.L. 25 novembre 2016, n. 222 e s.m.i..

Essendo le opere già realizzate, visto l'articolo 36 del DPR 380/2001, può applicarsi il comma 4 dell'art. 37 del DPR 380/2001 che stabilisce che "ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia

vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal Responsabile del Procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio".

Nel caso in oggetto, essendo l'aumento di valore dell'immobile nullo in quanto non c'è stato aumento di volume, la somma da versare per la sanatoria è di € 516,00 euro oltre ad € 100 per i diritti di segreteria.

Si ritiene pertanto che il costo di detta sanatoria è pari a € 1.416,00 così ripartiti:

- Sanzione amministrativa € 516,00
- Diritti di segreteria € 100,00
- Spese tecniche, per la redazione degli elaborati progettuali, imprevisti ed eventuali altri oneri: € 800,00 (incluso la cassa 4% ed iva 22 %).

La sottoscritta ritiene quindi di trovarsi nella situazione prevista dal comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 che consente all'aggiudicatario di presentare una "Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria".

Unità Immobiliare 3) di cui al Foglio n. 50 part. 267 sub 4 ovvero

LOTTO 3

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 98 del 06/06/1968 e successiva Licenza di Costruzione n. 28 del 15/05/1974, prot. 6454 ed è stata rilasciata Dichiarazione di Abitabilità

prot.170 del 11/06/1974(vedi All. G – Titoli edilizi autorizzativi).

L'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, seppur di lieve entità, rispetto alle concessioni di cui sopra.

Procedendo come al punto precedente, anche nel caso in oggetto, essendo l'aumento di valore dell'immobile nullo in quanto non c'è stato aumento di volume, la somma da versare per la sanatoria è di € 516,00 euro oltre ad € 100 per i diritti di segreteria.

Si ritiene pertanto che il costo di detta sanatoria è pari a € 1.416,00 così ripartiti:

- Sanzione amministrativa € 516,00
- Diritti di segreteria € 100,00
- Spese tecniche, per la redazione degli elaborati progettuali, imprevisti ed eventuali altri oneri: € 800,00 (incluso la cassa 4% ed iva 22 %).

La sottoscritta ritiene quindi di trovarsi nella situazione prevista dal comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 che consente all'aggiudicatario di presentare una "Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia (SCIA) in sanatoria.

*** RISPOSTA AL QUESITO n° 5**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono tutti censiti al catasto fabbricati, per cui, anche la corte identificata con la particella 334 del foglio 50, è ormai transitata al catasto urbano, nonché per le sue dimensioni e conformazione non ha alcuna potenza edificatoria, ne consegue che l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica non è necessario.

*** RISPOSTA AL QUESITO n° 6**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono identificati catastalmente come



segue:

- Unità immobiliare, sita in Rende (CS) alla via Nikolaj Lenin, s.n.c., censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 51 part. 751 sub 354, p. 2, interno 2, scala N, cat. A/2, Abitazione di tipo civile, vani 7;
- Unità immobiliare, sita in Rende (CS) alla via Nikolaj Lenin, s.n.c., censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 51 part. 751 sub 285, p. S1, cat. C/6, box auto, consistenza mq 17, superficie catastale 20 mq;
- Unità immobiliare, sita in Rende (CS) alla via Raffaello Sanzio, n. 6, censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 50 part. 267 sub 4, p. T, cat. A/3, abitazione di tipo economico, consistenza 7 vani;
- Unità immobiliare, sita in Rende (CS) alla via Raffaello Sanzio, n. 6, censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 50 part. 267 sub 3, p. S1, cat. C/2, locale deposito, consistenza mq 32, superficie catastale 36 mq;
- Area di corte sita in Rende (CS) alla via Raffaello Sanzio, censita al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 50 part. 334 senza categoria, e censita al catasto terreni come ente urbano, consistenza mq 399.

Le discordanze catastali riscontrate sono le seguenti:

Appartamento di cui al foglio 51 part. 751 sub 354:

- errata indicazione del numero di foglio sulla planimetria



dell'appartamento, è erroneamente indicato foglio n. 2;

- diversa distribuzione interna, gli ambienti sono diversamente distribuiti, quindi vi è una discordanza tra lo stato di fatto e la planimetria in atti.

- non aggiornata la toponomastica, l'indirizzo attuale e via Sandro Pertini.

Fabbricato di cui al foglio 50 part. 267 sub 4:

- lievi modifiche interne, è stata allargata un'apertura per accedere al salone e un'altra è stata chiusa, è stato ingrandito il bagno e demolito una paretina nel corridoio, quindi vi è una discordanza tra lo stato di fatto e la planimetria in atti;

- non è stata effettuata la voltura catastale a seguito della dichiarazione di successione del de cuius [REDACTED], trascritta il 01/10/2008, R.G. n. 37901, R.P. n. 29294, presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza.

Locale deposito di cui al foglio 50 part. 267 sub 3:

- planimetria catastale inesistente;
- non è stata effettuata la voltura catastale a seguito della dichiarazione di successione del de [REDACTED], trascritta il 01/10/2008, R.G. n. 37901, R.P. n. 29294, presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza.

Alla luce di dette difformità catastali planimetriche si è provveduto ad effettuare le variazioni catastali presso l'Agenzia delle Entrate, acquisendo le nuove planimetrie catastali e le visure aggiornate (v. allegato H - Planimetrie

old, planimetrie new e ricevute di approvazione).

Essi sono rispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento, salvo lievi discordanze ma che identificano univocamente i beni in oggetto.

• **RISPOSTA AL QUESITO n° 7**

Alla notifica del pignoramento immobiliare in data 10/10/2019 il [REDACTED]

[REDACTED] - parte esecutata - era intestataria della Unità Immobiliare 1) e della Unità Immobiliare 2) in forza dell'atto di acquisto regolarmente trascritto in data 07/12/1999, Repertorio n. 8935 rogato dalla Dott.ssa Anna Calvelli, Notaio in Rende (CS). Relativamente alle Unità Immobiliare 3), Unità Immobiliare 4) e Unità Immobiliare 5) dalla ispezione ipotecaria risultava certificato di denunciata successione trascritto in data 01/10/2008, Repertorio n. 324/462/1 Ufficio del Registro (CS), a favore di:

-

[REDACTED]
- Per il diritto di proprietà e Per la quota di 50/300;

-

[REDACTED]
- Per il diritto di proprietà e Per la quota di 100/900;

-

[REDACTED]
- Per il diritto di proprietà e Per la quota di 100/900;

-

[REDACTED]
- Per il diritto di proprietà e per la quota di 100/900,

La quota in titolarità dell'esecutato, relativamente alle **Unità Immobiliare 3), Unità Immobiliare 4) e Unità Immobiliare 5)** non è suscettibile di separazione in natura perché non è possibile separare materialmente una porzione di valore esattamente pari alla quota e quindi gli immobili non sono divisibili in porzione di valore simile per ciascun comproprietario.

RISPOSTA AL QUESITO n° 8

Sulla base delle ispezioni ipotecarie, effettuata dal sottoscritto CTU, per ciascun soggetto che risulti proprietario e per un arco temporale che va dall'anno 1999 all'anno 2021 comprendente gli atti di compravendita e successione dei beni pignorati, si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (Vedi all. A – Ispezioni ipotecarie):

a) Compravendita:

Notaio Calvelli Anna sede di Rende - Atto tra vivi - Compravendita immobili siti in Rende (CS) del 06/12/1999 rep. n° 8935, trascritto in data 07/12/1999 ai nn. 18607 R.P. e 25372 R.G.;

Unità Negoziale n. 1:

- "Immobile n. 1, sito in Rende (CS) alla via N. Lenin n. SNC, censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n°51 part. 751 sub 354, cat. A/2, "Abitazione di tipo civile", consistenza 6 vani, piano: 2 interno: 2 scala: N";

- "Immobile n. 2, sito in Rende (CS) alla via N. Lenin n. SNC, censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 51 part. 751 sub 285, cat. C/6, "Garage o Autorimessa", consistenza 20 mq, piano: S1";

A FAVORE:



-

- Per il diritto di proprietà e Per la quota

di 1/1;

CONTRO:

-

- Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1.

b) Certificato di denunciata successione:

Ufficio del Registro di Cosenza - Atto per causa di morte-Certificato di denunciata successione Immobili siti in Rende (CS) del 28/01/2001 rep. n° 324/462/1, trascritto in data 01/10/2008 ai nn. 29294 R.P. e 37901 R.G.;

Unità Negoziale n. 1:

- "Immobile n.1, sito in Rende (CS) alla c/da S. Agostino via R. Sanzio n.6, censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 50 part. 267 sub 3, cat. C/2, "Locale deposito", consistenza 32 mq";

- "Immobile n.2, sito in Rende (CS) alla c/da S. Agostino via R. Sanzio n.6, censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 50 part. 267 sub 4, cat. A/3, "Abitazione di tipo economico", consistenza 7 vani";

- "Immobile n.3, sito in Rende (CS) alla c/da S. Agostino via R. Sanzio n.6, censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 50 part. 334".

A FAVORE:

-

- Per il diritto di proprietà e Per la

quota di 50/300;

-

- Per il diritto di proprietà e Per la

quota di 100/900;

-

- Per il diritto di proprietà e Per la quota

di 100/900;

-

- Per il diritto di proprietà e Per la quota

di 100/900;

CONTRO:

-

- Per il diritto di proprietà e Per la

quota di 50/100.

c) **Ipoteca legale** derivante da Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 NUM.602 del 16/03/2010 rep. n° 2226/34, trascritto in data 23/03/2010 ai nn. 1859 R.P. e 8567 R.G., Pubblico ufficiale: Equitalia ETR S.P.A sede di Cosenza (CS);

Unità Negoziale n. 1:

- "Immobile n. 1, sito in Rende (CS) alla via N. Lenin n. SNC, censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 51 part. 751 sub 285, cat. C/6, "Autorimessa", consistenza 17 mq, piano: S1";

- "Immobile n. 2, sito in Rende (CS) alla via N. Lenin n. SNC, censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n°51 part. 751 sub 354,cat. A/2, "Abitazione di tipo civile", consistenza 6 vani, piano: 2 interno: 2 scala:

N”;

Unità Negoziale n. 2:

- "Immobile n.1, sito in Rende (CS) alla c/da S. Agostino via R. Sanzio n.6, censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa foglio di mappa n° 50 part. 267 sub 4, cat. A/3, "Abitazione di tipo economico", consistenza 7 vani”;

- "Immobile n.2, sito in Rende (CS) alla c/da S. Agostino via R. Sanzio n.6, censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 50 part. 267 sub 3, cat. C/2, "Locale deposito", consistenza 32 mq”;

Unità Negoziale n. 3:

"Immobile n.1, sito in Rende (CS) alla c/da S. Agostino via R. Sanzio n.6, censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 50 part. 334”.

A FAVORE:

- *Equitalia ETR S.P.A.*, con sede in Cosenza (CS), Codice fiscale 12158250154 - Per il diritto di proprietà e per la quota di 10000/10000 per l'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà e per la quota di 1111/10000 per l'unità negoziale n.2, Per il diritto di proprietà e per la quota di 11,110/100 per l'unità negoziale n.3;

CONTRO:

-

- Per il diritto di proprietà e per la

quota di 10000/10000 per l'unità negoziale n.1, Per il diritto di proprietà e per la quota di 1111/10000 per l'unità negoziale n.2, Per il diritto di proprietà e per la quota di 11,110/100 per l'unità negoziale n.3 ;

d) **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 24/01/2017 rep. n° 2193/3417, trascritto in data 27/01/2017 ai nn. 222 R.P. e 2429 R.G., Pubblico ufficiale: Equitalia Servizi di Riscossione S.P.A. sede di Roma (RM);

Unità Negoziale n. 1:

- "Immobile n. 1, sito in Rende (CS) , censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n°51 part. 751 sub 354,cat. A/2, "Abitazione di tipo civile", consistenza 6 vani";

- "Immobile n. 2, sito in Rende (CS) , censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 51 part. 751 sub 285, cat. C/6, "Autorimessa", consistenza 17 mq";

A FAVORE:

- *Equitalia Servizi di Riscossione S.P.A.*, con sede Roma (RM), Codice fiscale 13756881002- Per il diritto di proprietà e per la quota di 1000/1000 per l'unità negoziale n.1.

CONTRO:

-

- Per il diritto di proprietà e per la quota di 1000/1000.

e) **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 28/02/2018 rep. n° 2696/3418, trascritto in data 02/03/2018 ai nn. 553 R.P. e 5253 R.G., Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate – Riscossione sede di Roma (RM);

Unità Negoziale n. 1:

- "Immobile n. 1, sito in Rende (CS) , censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n°51 part. 751 sub 354,cat. A/2, "Abitazione di tipo civile", consistenza 6 vani";

- "Immobile n. 2, sito in Rende (CS) , censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 51 part. 751 sub 285, cat. C/6, "Autorimessa", consistenza 17 mq";

Unità Negoziale n. 2:

- "Immobile n.1, sito in Rende (CS), censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappafoglio di mappa n° 50 part. 267 sub 4, cat. A/3, "Abitazione di tipo economico", consistenza 7 vani";

- "Immobile n.2, sito in Rende (CS), censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 50 part. 267 sub 3, cat. C/2, "Locale deposito", consistenza 32 mq";

A FAVORE:

- *Agenzia delle Entrate-Riscossione*, con sede Roma (RM), Codice fiscale 13756881002- Per il diritto di proprietà e per la quota di 1000/1000 per l'unità negoziale n.1,Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/9 per l'unità negoziale n.2,

CONTRO:

-

- Per il diritto di proprietà e per la

quota di 1000/1000 per l'unità negoziale n.1,Per il diritto di

proprietà e per la quota di 1/9 per l'unità negoziale n.2.

f) Verbale di pignoramento immobili:

Tribunale di Cosenza - Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di
Pignoramento Immobili siti in Rende (CS) del 28/02/2019 rep. n° 642,
trascritto in data 16/05/2019 ai nn. 9985 R.P. e 12537 R.G.;

Unità Negoziale n. 1:

- "Immobile n. 1, sito in Rende (CS) alla via N. Lenin n. SNC, censito al
NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n°51 part. 751 sub 354,cat.
A/2, "Abitazione di tipo civile", consistenza 6 vani, piano: 2 interno: 2 scala:
N";

- "Immobile n. 2, sito in Rende (CS) alla via N. Lenin n. SNC, censito al
NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 51 part. 751 sub 285, cat.
C/6, "box auto", consistenza 20 mq, piano: S1";

Unità Negoziale n. 2:

- "Immobile n.1, sito in Rende (CS) alla c/da S. Agostino via R. Sanzio n.6,
censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 50 part. 267 sub
3, cat. C/2, "Locale deposito", consistenza 32 mq";

- "Immobile n.2, sito in Rende (CS) alla c/da S. Agostino via R. Sanzio n.6,
censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa foglio di mappa n°
50 part. 267 sub 4, cat. A/3, "Abitazione di tipo economico", consistenza 7
vani";

- "Immobile n.3, sito in Rende (CS) alla c/da S. Agostino via R. Sanzio n.6,
censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 50 part. 334".

A FAVORE:

-  - Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

per l'unità negoziale n.1, Per il diritto di proprietà e per la quota di 2/18

per l'unità negoziale n.2,

CONTRO:

- [REDACTED] - Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 per l'unità negoziale n.1, Per il diritto di proprietà e per la quota di 2/18 per l'unità negoziale n.2.

g) Verbale di pignoramento immobili:

Tribunale di Cosenza - Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili siti in Rende (CS) del 28/02/2019 rep. n° 2538, trascritto in data 08/11/2019 ai nn. 22771 R.P. e 29040 R.G.;

Unità Negoziale n. 1:

- "Immobile n. 1, sito in Rende (CS) alla via N. Lenin n. SNC, censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n°51 part. 751 sub 354, cat. A/2, "Abitazione di tipo civile", consistenza 6 vani, piano: 2 interno: 2 scala: N";

- "Immobile n. 2, sito in Rende (CS) alla via N. Lenin n. SNC, censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 51 part. 751 sub 285, cat. C/6, "box auto", consistenza 20 mq, piano: S1";

Unità Negoziale n. 2:

- "Immobile n.1, sito in Rende (CS) alla c/da S. Agostino via R. Sanzio n.6, censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 50 part. 267 sub 3, cat. C/2, "Locale deposito", consistenza 32 mq";

- "Immobile n.2, sito in Rende (CS) alla c/da S. Agostino via R. Sanzio n.6,

censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa foglio di mappa n° 50 part. 267 sub 4, cat. A/3, "Abitazione di tipo economico", consistenza 7 vani";

- "Immobile n.3, sito in Rende (CS) alla c/da S. Agostino via R. Sanzio n.6, censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 50 part. 334".

A FAVORE:

-

- Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

per l'unità negoziale n.1, Per il diritto di proprietà e per la quota di 2/18

per l'unità negoziale n.2,

CONTRO:

-

- Per il diritto di proprietà e per la quota di

1/1 per l'unità negoziale n.1, Per il diritto di proprietà e per la quota di

2/18 per l'unità negoziale n.2.

Per tutti gli immobili sopra indicati non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e abitazione.

*** RISPOSTA AL QUESITO n° 9**

Relativamente al quadro metodologico di stima, per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto della presente, precedentemente descritti, si adotta la stima sintetica comparativa (stima diretta) assumendo come parametro il mq, lo stesso che in tutta la zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita; si esaminano

inoltre per la determinazione di tale valore, l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agerzia delle Entrate e la consultazione di agenzie immobiliari che operano nella zona; tutto ciò tenendo conto della zona di ubicazione (servizi presenti, tipologie urbanistiche, qualità ambientali, ecc.), dell'accessibilità, dello stato conservativo, degli affacci, dell'esposizione, della funzionalità interna legata alla distribuzione degli spazi e ad eventuali pertinenze esterne.

Stima Unità Immobiliare 1) di cui al Foglio n. 51 part. 751 sub 354 –

LOTTO 1

La zona di nostro interesse, secondo l'OMI è classificata come B3 – Centrale/Sant'Agostino, gli appartamenti con le caratteristiche storico-costruttive, tipologiche, conservative, planimetriche, ubicazionali simili alle unità immobiliari oggetto di stima, vengono mediamente trattati ad € 1.675,00 al mq. Tale valore scaturisce dalla media dei prezzi min e max riportati nella tipologia sia abitazione di tipo civile, in considerazione delle sue caratteristiche (vedi All. I – Quotazioni OMI).

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, il valore sopra riportato, sarà adeguato mediante dei coefficienti di merito in funzione delle sue caratteristiche.

Superficie principale appartamento = 170.10 mq

Superficie terrazzo = 27.70 mq

Per determinare la superficie commerciale sono stati adottati dei coefficienti di superficie, pari ad 1 per la superficie lorda principale e 0.30 per la

superficie terrazzi fino a 25 mq per l'eccedenza pari a 0.1. Pertanto la

superficie totale commerciale è pari a:

$$170.10 \text{ mq} \times 1 + 25 \text{ mq} \times 0,30 + 2.70 \times 0.1 = 177.87 \text{ mq}$$

Superficie commerciale sub 354 = 177.87 mq

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTI	COEFFICIENTE UTILIZZATO
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1	1
	Casa a schiera	1.02	
	Casa singola	1.04	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1.1	
	Da 5 a 10 anni	1.05	
	Da 10 a 20 anni	1	
	Da 20 a 40 anni	0.9	0.9
	Più di 40 anni	0.8	
FINITURE	Storiche	1.1	
	Signorili	1.05	1.05
	Civili	1	
	Economiche	0.9	
MANUTENZIONE	Ottima	1.05	
	Buona	1.03	
	Normale	1	
	Scadente	0.95	0.95
ASCENSORE	Presente o inutile	1	1
	Assente 2° piano	0.95	
	Assente 3° piano	0.88	
	Assente 4° piano	0.8	
	Assente 5° piano	0.7	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1	1
	Singolo	0.95	
RISCALDAMENTO	Autonomo	1.05	1.05
	Centrale	1	
CONDIZIONATORE	Centrale	1.04	
	Autonomo totale	1.02	1.02
	Autonomo parziale	1.01	



	Assente	1	
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1.03	1.03
	Tapparelle	1	
	Assenti	0.96	
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1.03	
	Doppi vetri	1	1
	Vetro singolo	0.98	
SPAZI COMUNI	Assenti	1	
	Cortile	1.02	1.02
	Giardino	1.04	
	Parco	1.06	
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1	
	Posto auto per UI	1.04	1.04
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1.05	
	Doppia/ordinaria	1	1
	Strada pubblica	0.95	
	Cortile interno	0.9	
Coefficiente globale			1.00

In considerazione di tale coefficiente globale il prezzo di stima risulta pari a:

€ 1.675,00 x 1 = € 1.675,00 al mq

Quindi il valore di stima dell'appartamento de quo è:

€ 297.932,25

Tale valore sarà ridotto in percentuale in considerazione delle seguenti voci:

- assenza garanzia per vizi = 3% ossia € 8.937,97
- oneri di regolarizzazione urbanistica = € 1.416,00 (v. punto 4)
- stato d'uso e manutenzione = 5% ossia € 14.896,61
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili = 3% ossia € 8.937,97
- stato di possesso = 0%
- eventuali spese condominiali insolute = 0%

La somma in riduzione totale è pari ad € 34.188,55 da applicare sul valore di stima.

In definitiva il più probabile valore di mercato dell'appartamento di cui al foglio 51 part. 751 sub 354, è pari ad € 263.743,70, arrotondando si ha:

€ 263.750,00

Stima Unità Immobiliare 2) di cui al Foglio n. 51 part. 751 sub 285 –

LOTTO 2

Il garage in oggetto, fa parte anch'esso del fabbricato del quale fa parte l'appartamento di cui sopra, pertanto la zona indicata secondo l'OMI è sempre la B3. I garage, box con le caratteristiche simili a quello oggetto di stima, vengono mediamente trattati ad € 705,00 al mq. Tale valore scaturisce dalla media dei prezzi min e max riportati nella tipologia box, in considerazione delle sue caratteristiche (vedi All. I – Quotazioni OMI).

Superficie garage = 20 mq

Assumendo un prezzo pari a € 700,00 al mq, ne scaturisce un valore pari a:

€ 14.000,00

Stima Unità Immobiliare 3) di cui al Foglio n. 50 part. 267 sub 4 –

LOTTO 3

La zona di nostro interesse, secondo l'OMI è classificata come B3 – Centrale/Sant'Agostino, gli appartamenti con le caratteristiche storico-costruttive, tipologiche, conservative, planimetriche, ubicazionali simili alle unità immobiliari oggetto di stima, vengono mediamente trattati ad € 1.350,00

al mq. Tale valore scaturisce dalla media dei prezzi min e max riportati nella tipologia sia abitazione di tipo civile, in considerazione delle sue caratteristiche (vedi All. I – Quotazioni OMI).

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, il valore sopra riportato, sarà adeguato mediante dei coefficienti di merito in funzione delle sue caratteristiche.

Superficie principale abitazione = 151.20 mq

Superficie balconi = 37.70 mq

Per determinare la superficie commerciale sono stati adottati dei coefficienti di superficie, pari ad 1 per la superficie lorda principale e 0.30 per la superficie balconi fino a 25 mq l'eccedenza pari a 0.1. Pertanto la superficie totale commerciale è pari a:

$151.20 \text{ mq} \times 1 + 25 \text{ mq} \times 0,30 + 12.70 \times 0.1 = 157.97 \text{ mq}$

Superficie commerciale sub 4 = 157.97 mq

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTI	COEFFICIENTE UTILIZZATO
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1	
	Casa a schiera	1.02	
	Casa singola	1.04	1.04
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1.1	
	Da 5 a 10 anni	1.05	
	Da 10 a 20 anni	1	
	Da 20 a 40 anni	0.9	
	Più di 40 anni	0.8	0.8

FINITURE	Storiche	1.1	
	Signorili	1.05	
	Civili	1	
	Economiche	0.9	0.9
MANUTENZIONE	Ottima	1.05	
	Buona	1.03	
	Normale	1	
	Scadente	0.95	0.95
ASCENSORE	Presente o inutile	1	1
	Assente 2° piano	0.95	
	Assente 3° piano	0.88	
	Assente 4° piano	0.8	
	Assente 5° piano	0.7	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1	
	Singolo	0.95	0.95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1.05	1.05
	Centrale	1	
CONDIZIONATORE	Centrale	1.04	
	Autonomo totale	1.02	
	Autonomo parziale	1.01	1.01
	Assente	1	
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1.03	1.03
	Tapparelle	1	
	Assenti	0.96	
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1.03	
	Doppi vetri	1	1
	Vetro singolo	0.98	
SPAZI COMUNI	Assenti	1	
	Cortile	1.02	1.02
	Giardino	1.04	
	Parco	1.06	
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1	1
	Posto auto per UI	1.04	
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1.05	
	Doppia/ordinaria	1	1
	Strada pubblica	0.95	
	Cortile interno	0.9	
Coefficiente globale			0.98



In considerazione di tale coefficiente globale il prezzo di stima risulta pari a:

$$€ 1.350,00 \times 0,98 = € 1.323,00 \text{ al mq}$$

Quindi il valore di stima dell'appartamento de quo è:

€ 208.994,31

Tale valore sarà ridotto in percentuale in considerazione delle seguenti voci:

- assenza garanzia per vizi = 3% ossia € 6.269,83
- oneri di regolarizzazione urbanistica = € 1.416,00 (v. punto 4)
- stato d'uso e manutenzione = 10% ossia € 20.899,43
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili = 3% ossia € 6.269,83
- stato di possesso = 0%
- eventuali spese condominiali insolute = 0%

La somma in riduzione totale è pari ad € 34.855,09 da applicare sul valore di stima.

In definitiva il più probabile valore di mercato del fabbricato di cui al foglio 50 part. 267 sub 4, è pari ad € 174.139,22, arrotondando si ha:

€ 174.140,00

Valore della quota pignorata (2/18) = € 19.348,89

Stima Unità Immobiliare⁴) di cui al Foglio n. 50 part. 267 sub 3 –

LOTTO 4

Tale immobile è posto al piano seminterrato del fabbricato di cui al punto precedente, per cui la zona di nostro interesse, secondo l'OMI è sempre classificata come B3 – Centrale/Sant'Agostino. I box, magazzini, vengono mediamente trattati ad € 705,00 al mq. Tale valore scaturisce dalla media dei prezzi min e max riportati nella tipologia box, in considerazione delle sue

caratteristiche (vedi All. I – Quotazioni OMI).

Superficie magazzino/locale deposito = 32 mq

In considerazione delle sue condizioni generali e caratteristiche, si assume

un prezzo pari a € 300,00 al mq, ne scaturisce un valore pari a:

€ 9.600,00

Valore della quota pignorata (2/18) = € 1.066,67

Stima Immobile 5) di cui al Foglio n. 50 part. 334 – LOTTO 5

Tale immobile, rappresentato da un'area di corte/giardino, non è presente

nelle tipologie riportate dall'OMI, per cui si procederà ad una quotazione

secondo il valore di mercato secondo informazioni acquisite per casi simili.

Il valore di mercato stimato per tali immobili è pari a € 30,00 al mq.

La superficie di tale corte è di 399 mq, per cui ne scaturisce un valore di mercato di **€ 11.970,00.**

Valore della quota pignorata (2/18) = € 1.330,00

*** RISPOSTA AL QUESITO n° 10**

Si costituiscono 5 lotti in quanto sono già 5 unità distinte catastalmente e funzionalmente, e quindi senza eseguire alcun frazionamento, possono essere venduti separatamente, avendo ognuno una propria autonomia funzionale:

LOTTO 1: Unità immobiliare 1) posta al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in cemento armato sita nel Comune di Rende (CS) alla via Via Nikolaj Lenin n. SN, ora via Sandro

Pertini 55N, ed identificata catastalmente al foglio di mappa n°51 part. 751 sub 354, cat. A/2, "Abitazione di tipo civile", consistenza 7 vani, piano: 2 interno: 2 scala: N, confinante a nord, a sud ed a ovest con altra ditta ed a est con Piazza M.L. King. **Superficie commerciale 177.87 mq**

VALORE STIMATO LOTTO 1 € 263.750,00

LOTTO 2:Unità immobiliare2)posta al piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in cemento armato sita in Rende (CS) alla via Via Nikolaj Lenin n. SN, ora via Sandro Pertini 55N, ed identificata catastalmente al foglio di mappa n° 51 part. 751 sub 285, cat. C/6, "box auto", consistenza 17 mq, piano: S1, confinante a nord, sud-est e ed a nord-ovest con corte comune, a sud-ovest con altra ditta. **Superficie commerciale 20 mq**

VALORE STIMATO LOTTO 2 € 14.000,00

LOTTO 3:Quota pari a 2/18 su Unità immobiliare3) posta al piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in muratura sita in Rende (CS) alla via Raffaello Sanzio n. 6 (ex Sant'Agostino via Modigliani), ed identificata catastalmente al foglio di mappa n° 50 part. 267 sub 4, cat. A/3, "Abitazione di tipo economico", consistenza 7 vani, piano: T, confinante a nord e ovest con corte stessa ditta, a sud ed est con corte altra ditta. **Superficie commerciale 157.97 mq**

VALORE STIMATO LOTTO 3 € 19.348,89

LOTTO 4: Quota pari a 2/18 su Unità immobiliare 4) posta al piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in muratura sita in Rende (CS) alla via Raffaello Sanzio n. 6 (ex Sant'Agostino via Modigliani), censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 50 part. 267 sub 3, cat. C/2, "Locale deposito", consistenza 32 mq, piano: S1, confina ad ovest con terrapieno, e altra ditta per gli altri lati; **Superficie commerciale 32 mq**

VALORE STIMATO LOTTO 4 € 1.066,67

LOTTO 5: Quota pari a 2/18 su Unità immobiliare 5) sita in Rende (CS) alla via Amedeo Modigliani, censito al NCEU del predetto Comune al foglio di mappa n° 50 part. 334, "Corte", consistenza 399 mq, piano: T, alla via Raffaello Sanzio (ex Sant'Agostino via Modigliani), a nord con altra ditta, a sud in prevalenza con stessa ditta e a est in prevalenza con altra ditta. **Superficie commerciale 399 mq**

VALORE STIMATO LOTTO 5 € 1.330,00

• **RISPOSTA AL QUESITO n° 11**

L'appartamento di cui al foglio n. 51 part. 751 sub 354, appartamento in via Sandro Pertini (ex via Nikolaj Lenin) risulta occupato dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] esecutato), nonché da esso utilizzato il garage identificato al foglio n. 51 part. 751 sub 285. Gli altri immobili risultano liberi, il fabbricato sito in via Raffaello Sanzio non risulta attualmente abitato, e il

magazzino/locale deposito non risulta attualmente utilizzato.

I vincoli presenti sugli immobili posti in via Raffaello Sanzio sono di natura idrogeologico e forestale.

I beni pignorati non sono gravati da censo, ne livello o uso civico.

L'appartamento e il garage posti in via Sandro Pertini, sono posti in un fabbricato di maggiore consistenza con presenza di condominio, per cui sono presenti vincoli condominiali. Gli altri immobili non fanno parte di condominio costituito, essendo il fabbricato di via Raffaello Sanzio, di cui fa parte l'abitazione pignorata, costituito da solo due abitazioni.

Per quanto attiene le spese fisse di gestione condominiale, per gli immobili di via Sandro Pertini, consistono in € 504,00 annui per l'appartamento ed € 48,00 annui per il garage. Ad oggi non vi sono insoluti né spese condominiali straordinarie già deliberate. Il tutto come si evince dalla comunicazione pec dell'amministratore di condominio datata 19/05/2021 (v. allegato L)

*** RISPOSTA AL QUESITO n° 12**

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa.

*** RISPOSTA AL QUESITO n° 13**

Le planimetrie degli immobili e la documentazione fotografica sono allegate alla presente.

Bisignano, li 28/06/2021

Il C.T.U.

Ing. ManuelaCAIRO