

**TRIBUNALE di COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare n° [REDACTED] R.G.E.I.

[REDACTED]  
c/o  
[REDACTED]

Stima Immobili siti in Rende (CS) alla [REDACTED] e  
27 ed in [REDACTED] (CS) in località  
Camigliatello Silano.

**RAPPORTO PERITALE**

**II C.T.U.**

## Relazione

### ➤ Premessa

Il sottoscritto Ing. [REDACTED], in riferimento all'incarico di consulenza tecnica d'ufficio relativo all'esecuzione immobiliare n° [REDACTED] promossa dalla BANCA [REDACTED] nei confronti della Sig.ra [REDACTED], conferito dalla Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Cosenza Dott.ssa [REDACTED] in data 22.12.2022 con giuramento in forma telematica tenutosi nella stessa data, per la valutazione di quattro unità immobiliari, di cui solo 2 simili tra loro, ubicate rispettivamente due unità immobiliari in un primo fabbricato sito alla [REDACTED] nel Comune di Rende (CS), una unità immobiliare sita in un secondo fabbricato alla [REDACTED] nel Comune di Rende (CS), ed una unità immobiliare sita in un terzo fabbricato in località Camigliatello Silano nel Comune di Spezzano della Sila (CS), ha proceduto al sopralluogo (All.1), previo comunicazione per le vie brevi con la custode nominata Avv. [REDACTED], rilievi e ricerche per dedurre tutti gli elementi che occorrono all'espletamento della consulenza.

Il sottoscritto, ad evasione dell'incarico ricevuto dalla Sig.ra Giudice, espone qui di seguito i risultati delle operazioni svolte rispondendo ai **quesiti** posti.

### ➤ Verifica documentazione in atti.

Il sottoscritto ha verificato l'idoneità della documentazione presente in atti constatando che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva, risalente agli

atti di donazione e compravendita derivativi, anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

La certificazione notarile indica i dati catastali attuali e storici degli immobili per cui è causa.

➤ **Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

Dall'Elenco delle formalità (All.2-2a-2b-2c) richiesto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza risulta, su gli immobili ubicati nel comune di Rende e identificati al N.C.E.U. al Fg. [REDACTED], le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a favore della società [REDACTED] con sede in Rende (CS) in Via V. Alfieri, con atto del [REDACTED] Marzo 2014 per notaio Dott.ssa [REDACTED] di Rende (CS), contro la [REDACTED], iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data [REDACTED] Marzo 2014 ai numeri [REDACTED] R.G. e 390 R.P. (All.3);
- Pignoramento Immobiliare a favore della società [REDACTED] con sede in Roma (RM) contro la [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data [REDACTED] Settembre 2022 ai numeri 27595 R.G. e [REDACTED] R.P. (All.4).

Lo scrivente precisa che sull'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Rende (CS) al [REDACTED] era presente l'iscrizione pregiudizievole:

- Ipoteca volontaria a favore della società [REDACTED] con sede in Rende (CS) in Via V. Alfieri, con atto del [REDACTED] Novembre 2009 per notaio Dott.ssa [REDACTED] di Rende (CS), contro la [REDACTED], iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data [REDACTED] Novembre 2009 ai numeri 36645 R.G. e [REDACTED] R.P. (All.5);

che risulta cancellata in data 20 Maggio 2014.

Su gli immobili ubicati nei Comuni di Rende (CS) e Spezzano della Sila (CS) identificati

nei rispettivi N.C.E.U. al [REDACTED] risulta la seguente trascrizione pregiudizievole:

- Pignoramento Immobiliare a favore della società [REDACTED] con sede in Roma (RM) contro la [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data [REDACTED] Settembre 2022 ai numeri 27595 R.G. e [REDACTED] R.P. (All.4).

➤ **Identificazione Immobili oggetto di causa.**

Dai dati presenti in atti è stato possibile identificare, senza alcuna difficoltà, i beni oggetto di causa che sono siti in tre distinti fabbricati edificati rispettivamente i primi due alla [REDACTED] ed alla stessa via al [REDACTED] nel Comune di Rende (CS) ed il terzo in località Camigliatello Silano nel Comune di Spezzano della Sila (CS).

➤ **Descrizione degli immobili pignorati**

Il giorno 20 Gennaio 2023 lo scrivente, con la presenza del Custode l'Avv. [REDACTED] si è recato presso i luoghi per cui è causa siti a Rende alla [REDACTED] dove su richiesta del [REDACTED], coniuge di parte esecutata, si rinviava l'inizio delle operazioni peritali al giorno 25.01.2023 (All.1).

Il giorno 25 Gennaio 2023, presso i luoghi di causa siti a Rende, sono presenti oltre lo scrivente l'Avv. [REDACTED] in qualità di Custode nominata dal G.E. e i Sig.ri [REDACTED] per parte esecutata.

Si è proceduto al rilievo diretto architettonico e fotografico degli immobili (All.1.1) siti nei due fabbricati edificati nel Comune di Rende (CS) alla [REDACTED].

Gli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Rende al [REDACTED] sono posti, rispettivamente, al secondo e all'ultimo piano di un edificio per civile abitazione realizzato alla [REDACTED].

L'edificio succitato si sviluppa su cinque piani fuori terra con struttura in elevazione costituita da travi e pilastri in c.a., solai del tipo latero-cementizio e copertura con tetto a

padiglione con soletta in c.a. e manto in tegole.

L'immobile è stato realizzato presumibilmente tra il 1984 e il 1990.

Le unità immobiliari oggetto di causa site nell'edificio succitato, all'atto del sopralluogo, sono costituite da un appartamento posto al piano secondo e da un locale soffitta posto all'ultimo piano.

**1) Appartamento a Piano Secondo (N.C.E.U. [REDACTED])**

L'unità immobiliare suindicata, all'atto del sopralluogo, è costituita dall'appartamento posto al piano secondo e risulta occupata ed in uso alla convenuta [REDACTED] e alla sua famiglia e risulta essere prima casa.

L'appartamento occupa l'intero piano dell'edificio ed ha affacci su tutti i lati e confina con la corte comune.

Si accede da piano terra attraverso un ingresso che è sia carrabile che pedonale (Foto n°1) che affaccia su di una corte ad uso comune (Foto n°2) che porta all'ingresso del vano scala comune costituito da un portoncino in metallo (Foto n°3).

All'interno dell'appartamento si accede attraverso un portoncino blindato (Foto n°4) che apre sul vano scala comune.

L'appartamento è costituito da un ampio ingresso-soggiorno (Foto n°5-6) che disimpegna la zona giorno costituita da una cucina (Foto n°7-8), da un salotto (Foto n°9) e da un locale ripostiglio (Foto n°10) oltre alla presenza di due balconi (Foto n°11-12-13) e su due di essi si sono ricavati un locale tecnico (Foto n°14) e un locale ripostiglio (Foto n°15).

L'ampio ingresso porta ad un corridoio (Foto n°16) che disimpegna la zona notte costituita da tre camere da letto (Foto n°17-18-19) e due locali bagno (Foto n°20-21) oltre a due balconi (Foto n°22-23) con la presenza di un locale lavanderia (Foto n°24-25-26) su uno di questi.

In una delle stanze da letto è presente un collegamento verticale che porta ad un piano

sottostante di altra proprietà (Foto n°27).

La pavimentazione dell'ampio ingresso-soggiorno, del salotto e del locale cucina è in lastre di granito (Foto n°5-6-8-9) mentre quella del ripostiglio della zona giorno è in piastrelle ceramiche (Foto n°10).

La pavimentazione della zona notte è in parquet per le stanze da letto ed il corridoio (Foto n°16-17-18-19) mentre nei locali bagni sono presenti delle piastrelle in ceramica smaltata (Foto n°20-21).

I pavimenti dei balconi e dei locali ricavati su di essi sono in piastrelle ceramiche (Foto n°11-12-14-15-22-23-26).

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, la parete dove poggia la cucina è rivestita con piastrelle di ceramica smaltate per un'altezza pari a circa 1 m mentre le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche smaltate per circa 2,60 m (Foto n°20-21).

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre, porte-finestre in pvc con chiusura ad avvolgibili mentre gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato per l'accesso al ripostiglio, alle stanze da letto ed ai locali bagni, mentre è presente una porta in legno con riquadri in vetro per l'accesso al corridoio e due porte scorrevoli a scomparsa in vetro per l'accesso ai locali cucina e salotto.

L'appartamento è fornito di impianto elettrico e idrico funzionanti, è provvisto di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e vi è la presenza di climatizzatori in alcune stanze che svolgono la funzione di raffrescamento.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 156,26 mq per l'appartamento oltre a circa 38,74 mq di balconi e di circa 10,68 mq di Lavanderia e Ripostigli ricavati sui balconi. L'altezza utile interna è pari a circa 2,95 m.

Buono è lo stato di conservazione dell'immobile.

## **2) Locale Soffitta a Piano quarto (N.C.E.U. [REDACTED])**

L'unità immobiliare suindicata, all'atto del sopralluogo, è costituita dal locale soffitta

adibito ad uso ufficio posto all'ultimo piano dell'edificio in cui è sita e risulta in uso alla convenuta [REDACTED].

Il locale soffitta ha affacci sui lati Sud ed Ovest, confina a Nord con altra proprietà.

Si accede da piano terra attraverso un ingresso che è sia carrabile che pedonale (Foto n°1) che apre sulla corte ad uso comune (Foto n°2) che porta ad un portoncino in metallo (Foto n°3) che apre sul vano scala ad uso comune che collega i vari piani dell'edificio.

Il locale soffitta, all'atto del sopralluogo, è costituito da un ingresso adibito ad uso ufficio (Foto n°28-29-30) che disimpegna un locale bagno (Foto n°31) e tre locali ripostiglio (Foto n°32-33-34-35-36).

La pavimentazione di tutti i locali è in piastrelle ceramiche (Foto n°29-31-32), le pareti risultano intonacate e tinteggiate mentre le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle ceramiche per tutta altezza (Foto n°31).

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in metallo (Foto n°28) mentre gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato per il locale bagno, porta in metallo per uno dei ripostigli mentre i restanti due ripostigli presentano una porta a soffietto e una porta con pannelli in compensato.

Il locale soffitta è provvisto di impianto elettrico ed idrico funzionante ma è sprovvisto di impianto di riscaldamento la cui funzione viene svolta da un condizionatore che svolge anche la funzione di raffrescamento.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 73,85 mq mentre la superficie lorda commerciale rilevata è pari a circa 87,26 mq.

L'altezza utile interna media è pari a circa 1,71 m.

Buono è lo stato di conservazione dell'immobile.

L'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Rende al [REDACTED] [REDACTED] è sita al piano terra di un edificio per civile abitazione edificato alla [REDACTED]

█  
L'edificio succitato si sviluppa per sei piani fuori terra con struttura in elevazione costituita da travi e pilastri in c.a., solai del tipo latero-cementizio e copertura con tetto a padiglione con soletta in c.a. e manto in tegole.

L'immobile è stato realizzato presumibilmente tra il 1984 e il 1990.

### **3) Locale Magazzino a Piano Terra (N.C.E.U. █)**

L'unità immobiliare suindicata, all'atto del sopralluogo, è costituita da un locale Magazzino-Box auto posto a piano terra dell'edificio ubicato alla █ e risulta in uso e a disposizione della █.

Il locale ha affacci sui lati Sud ed Ovest e confina a Nord con l'ingresso comune e su gli altri lati con altre proprietà.

Si accede dall'esterno a piano terra attraverso un accesso che è sia carrabile che pedonale (Foto n°37) che apre su di una corte ad uso comune che porta, a sua volta, ad un ingresso comune (Foto n°38) sul quale apre la porta-garage in metallo (Foto n°39).

Il locale Magazzino-Box auto è costituito da un unico locale con pavimentazione in piastrelle ceramiche, le pareti sono intonacate e tinteggiate e gli infissi esterni sono costituiti da finestre in metallo (Foto n°40).

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 24,00 mq mentre l'altezza utile interna è pari a circa 2,20 mq.

L'unità risulta sprovvista di impianto elettrico, idrico e di impianto di riscaldamento.

Sufficiente è lo stato di conservazione dell'immobile.

La zona in cui si trovano i beni succitati è servita da infrastrutture, reti e servizi di vario genere e risulta edificata con tipologia residenziale-commerciale; detta area sorge nel centro abitato denominato Quattromiglia del Comune di Rende in zona pianeggiante a circa 180 m s.l.m. a circa 300 m dal Municipio del Comune di Rende, a circa 1,1 km dalla Stazione FS di Castiglione Cosentino, a circa 2,0 km dallo svincolo autostradale Cosenza Nord della A2



Autostrada del Mediterraneo, a circa 7 km dall'Ospedale Civile dell'Annunziata.

La vendita immobiliare dei beni succitati per cui è causa non è soggetta ad I.V.A.

Il giorno 1 Febbraio alle ore 14:40 presenti, sui luoghi per cui è causa siti in località Camigliatello Silano (CS), oltre lo scrivente il [REDACTED] in qualità di coniuge di parte esecutata.

Durante il sopralluogo si è proceduto a rilievo diretto geometrico e fotografico dell'immobile per cui è causa (All.1.2)

L'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spezzano della Sila al [REDACTED] [REDACTED] è sita in un edificio per civile abitazione edificato in località Camigliatello Silano.

L'edificio succitato si sviluppa su quattro livelli di cui uno seminterrato, le strutture in elevazione sono costituite da travi e pilastri in c.a., i solai sono del tipo latero-cementizio e la copertura con struttura con soletta in c.a. e manto di copertura in lamiera coibentate.

L'edificio è stato edificato tra gli anni 1989 e 1993.

#### **4) Appartamento a Piano Seminterrato e Terra (N.C.E.U. [REDACTED])**

L'unità immobiliare, all'atto del sopralluogo, è costituita dall'appartamento posto al piano terra e dalla cantina posta al piano seminterrato dell'edificio edificato in località Camigliatello Silano (CS).

L'immobile succitato risulta in uso, così per come dichiarato nel Verbale n°3 dal [REDACTED] [REDACTED], al figlio [REDACTED] tramite contratto di comodato d'uso gratuito.

L'appartamento succitato ha affacci sui lati Sud ed Est e confina con altre proprietà a Nord e ad Ovest.

Si accede dall'esterno da piano seminterrato attraverso una corte comune che porta ad un portoncino metallico (Foto n°41) che apre su di un vano scala comune che, a sua volta, porta al portoncino d'ingresso dell'appartamento (Foto n°42).

L'appartamento è costituito da un ingresso-soggiorno (Foto n°43-44) e da un corridoio (Foto n°45) che disimpegna il locale cucina (Foto n°46), due camere da letto (Foto n°47-48), un bagno (Foto n°49), un ripostiglio (Foto n°50) oltre ad un balcone (Foto n°51) e un locale cantina posto al piano seminterrato (Foto n°52).

La pavimentazione dell'ingresso-soggiorno, del corridoio, della cucina e del ripostiglio è in piastrelle ceramiche (Foto n°44-45-46-50) mentre quella del bagno è in piastrelle ceramiche smaltate (Foto n°49) mentre i pavimenti delle stanze da letto sono in parquet (Foto n°47-48).

La pavimentazione del balcone è in piastrelle del tipo non gelivo (Foto n°51) mentre quella del locale cantina a piano seminterrato è in piastrelle ceramiche (Foto n°52).

Le pareti di tutti i locali sono intonacate e tinteggiate, due pareti del locale cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltate (Foto n°46) mentre le pareti del locale bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata per un'altezza di circa 2,50 m (Foto n°49).

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte-finestre in legno con chiusura a persiane anche esse in legno, gli infissi interni sono costituiti da porte in legno per l'appartamento e da una porta in metallo per il locale cantina (Foto n°53).

L'appartamento è fornito di impianto elettrico e idrico funzionanti, è provvisto di impianto di riscaldamento con fan coil alimentati a gas.

La superficie calpestabile rilevata dell'appartamento è pari a circa 53,75 mq mentre la superficie lorda commerciale è pari a circa 63,75 mq oltre a circa 5,04 mq di balcone.

La superficie calpestabile rilevata del locale cantina è pari a circa 5,04 mq mentre la superficie lorda commerciale rilevata è pari a circa 5,90 mq.

L'altezza utile interna dell'appartamento e del locale cantina è pari a circa 2,65 m.

Buono è lo stato di conservazione dell'immobile.

La zona in cui si trova il bene succitato è servita da infrastrutture, reti e servizi di vario genere e risulta edificata con tipologia residenziale-turistica; detta area sorge nel centro

abitato di Camigliatello Silano nel Comune di Spezzano della Sila in zona di montagna di tipo turistico, all'interno del Parco Nazionale della Sila a circa 1.272 m s.l.m. e a circa 3,5 km dalle Piste da sci di Camigliatello Silano, a circa 34 km dalla città di Cosenza e a circa 34,6 km dall'Ospedale Civile dell'Annunziata.

➤ **Accertamento conformità tra descrizione attuale dei beni e quella contenuta in pignoramento.**

I dati indicati nell'atto di pignoramento risultano conformi rispetto ai dati reali degli immobili per cui è causa e ne consentono l'univoca identificazione dei beni.

Da controlli tramite visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate è stata verificata la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutata e precisamente:

- Diritto di piena proprietà dei locali identificati al N.C.E.U. del Comune di Rende (CS), foglio [REDACTED], siti in un fabbricato ubicato nel comune succitato in [REDACTED] tramite atto per notaio Dott. [REDACTED] di Rende (CS) del [REDACTED] Dicembre 1991, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno [REDACTED] Dicembre 1991 ai nn. [REDACTED] RP e 26965 RG (All.6) con atto di donazione accettata ricevendo dal Sig. [REDACTED] la quota di proprietà pari ad 1/1 degli immobili succitati.

- Diritto di piena proprietà dei locali identificati al N.C.E.U. del Comune di Rende (CS), foglio [REDACTED], sito in un fabbricato ubicato nel comune succitato in [REDACTED] tramite atto per notaio Dott. [REDACTED] di Rende (CS) del [REDACTED] Dicembre 1991, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno [REDACTED] Dicembre 1991 ai nn. [REDACTED] RP e 26959 RG (All.7) con atto di compravendita ricevendo, dai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED], la piena proprietà dell'immobile succitato.

- Diritto di piena proprietà dei locali identificati al N.C.E.U. del Comune di Spezzano della Sila (CS), foglio [REDACTED], siti in un fabbricato ubicato nel comune succitato

in località Camigliatello Silano tramite atto per notaio Dott. [REDACTED] di Rende (CS) del [REDACTED] Gennaio 1999, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno [REDACTED] Gennaio 1999 ai nn. [REDACTED] RP e 1399 RG (All.8) con atto di compravendita ricevendo, dai [REDACTED], la piena proprietà dell'immobile succitato. I succitati Sig.ri [REDACTED] sono, a loro volta, venuti in possesso dell'immobile per cui è causa a seguito del seguente atto:

- Diritto di proprietà per la quota pari a 1/2 ciascuno dei locali identificati al N.C.E.U. del Comune di Spezzano della Sila (CS), foglio [REDACTED], siti in un fabbricato ubicato nel comune succitato in località Camigliatello Silano tramite atto per notaio Dott. [REDACTED] di Cosenza (CS) del [REDACTED] Febbraio 1995, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno [REDACTED] Marzo 1995 ai nn. [REDACTED] RP e 6654 RG (All.9) con atto di compravendita ricevendo, dalla società [REDACTED], la piena proprietà dell'immobile succitato.

Dall'analisi dell'atto di pignoramento risulta verificata la corrispondenza tra i diritti di spettanza dell'esecutata ed il diritto oggetto di pignoramento.

➤ **Legittimità delle costruzioni.**

Il fabbricato sito nel Comune di Rende (CS) alla [REDACTED] è stato autorizzato con Concessione Edilizia n° [REDACTED] (All.11) rilasciata dal comune stesso alla ditta [REDACTED] per i lavori di **“COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE (FABBRICATO CONTRADDISTINTO IN PLANIMETRIA CON LA LETTERA A) ”**.

Successivamente viene richiesta una Concessione Edilizia n° [REDACTED] in Variante per **“COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE (VARIANTE ALLA C.E. N° [REDACTED]) ”** autorizzata in data 7.4.1990 (All.12).

Successivamente l'immobile è interessato da intervento di riqualificazione energetica con S.C.I.A. Edilizia del [REDACTED] (All.13) in ditta [REDACTED]

██████████ che, all'atto del sopralluogo, è ancora in fase di realizzazione.

L'immobile succitato è provvisto di Certificato di Autorizzazione di Abitabilità o d'Uso (All.14) Prot.n° ██████████.

Dall'esame dell'intera pratica presso l'Ufficio Tecnico Comunale-Sezione Urbanistica sono emerse delle difformità rispetto a quanto autorizzato e successivamente realizzato, infatti:

- l'appartamento a piano secondo, identificato al ██████████ del N.C.E.U. del Comune di Rende (CS), da un confronto tra la planimetria da progetto approvato (All.26a) e la planimetria da rilievo (All.27a), risulta difforme per la presenza di un foro nel solaio in una delle stanze da letto che la collega con l'immobile sottostante di altra proprietà e difforme per realizzazione di opere in abuso volumetrico.

Le difformità relative al foro nel solaio e agli aumenti di volumetria del locale cucina, del locale lavanderia e dei locali ripostigli realizzati sui balconi non possono essere sanati e, pertanto, l'immobile dovrà essere riportato alle condizioni da progetto approvato con lavori di chiusura del solaio, demolizione e ricostruzione pareti locale cucina e demolizione locali ripostigli e lavanderia realizzati sui alcuni dei balconi per un costo pari a €516,00 per S.C.I.A. in sanatoria, €300,00 per spese di variazione catastale, €1.000,00 per spese tecniche ed €3.500,00 per spese per lavori di ripristino per un totale di €5.316,00.

- il locale soffitta al piano quarto, identificato al ██████████ del N.C.E.U. del Comune di Rende (CS), da un confronto tra la planimetria da progetto approvato (All.26b) e la planimetria da rilievo (All.27b), risulta difforme per diversa distribuzione interna.

Le difformità possono essere sanate attraverso un S.C.I.A. in sanatoria del costo pari a €516,00 oltre spese tecniche pari a circa €1.000,00 ed €300,00 per spese di variazione catastale per un totale di €1.816,00.

Il fabbricato sito nel Comune di Rende (CS) alla ██████████ è stato autorizzato con

Concessione Edilizia [REDACTED] (All.15) rilasciata dal comune stesso alla ditta [REDACTED] per i lavori di **“COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE (FABBRICATO CONTRADDISTINTO IN PLANIMETRIA CON LA LETTERA B) ”**.

Successivamente viene richiesta una Concessione Edilizia [REDACTED] in Variante per **“COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE (VARIANTE ALLA C.E. [REDACTED]) (CONTRADDISTINTO CON LA LETTERA B) ”** autorizzata in data [REDACTED] (All.16).

Dall'esame dell'intera pratica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende risulta che l'immobile succitato è provvisto di Dichiarazione di Abitabilità Prot. [REDACTED] (All.17).

Dall'esame della pratica non sono emerse difformità tra quanto autorizzato (All.26c) e successivamente realizzato (All.27c) relativamente all'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Rende al [REDACTED].

Il fabbricato sito in località Camigliatello Silano, snc nel Comune di Spezzano della Sila (CS) è stato autorizzato con Concessione Edilizia n° [REDACTED] (All.17) rilasciata dal comune stesso alla società [REDACTED] per i lavori di **“COSTRUZIONE FABBRICATO [REDACTED]-COMPOSTO DA UN PORTICO, DA UN 1° e 2° PIANO E SOTTOTETTO ABITABILE”**.

Successivamente viene richiesta una Concessione Edilizia in variante per **“PROGETTO DI VARIANTE ALLA [REDACTED] COSTRUZIONE BLOCCO [REDACTED]”** (All.18) autorizzata il [REDACTED].

Dall'esame dell'intera pratica presso l'U.T.C. del Comune di Spezzano della Sila (CS) l'immobile è fornito di Certificato di Abitabilità n° [REDACTED] (All.19).

Dall'esame dell'intera pratica presso l'Ufficio Tecnico Comunale-Sezione Urbanistica sono emerse delle difformità rispetto a quanto autorizzato e successivamente realizzato,

infatti:

- l'appartamento a piano terra, identificato al [REDACTED] del N.C.E.U. del Comune di Spezzano della Sila (CS), da un confronto tra la planimetria da progetto approvato (All.26d) e la planimetria da rilievo (All.27d), risulta difforme per diversa distribuzione interna.

Le difformità possono essere sanate attraverso una S.C.I.A. in sanatoria del costo pari a €. 516,00 oltre a circa €.1.000,00 per spese tecniche ed €. 300,00 per spese di variazione catastale per un totale di circa €.1.816,00.

➤ **Utilizzazioni previste dagli strumenti urbanistici comunali.**

Per come si evidenzia nello stralcio della relativa Variante Generale al P.R.G. del Comune di Rende (CS) (All.20) i fabbricati, all'interno dei quali si trovano alcuni dei beni per cui è causa, risulta edificato nella zona:

- B2/1 secondo l'Art. 27 Norme particolari per le zone parzialmente edificate di tipo B.

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

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al pagamento del contributo di costruzione e alla cessione in zone F1 e F2, o in alternativa nelle zone definite parco urbano, delle aree per standards urbanistici, anche nell'ambito di altre unità urbanistiche purché limitrofe, per come definito all'art. 22.3.1. delle presenti norme e per come definito alla tavola n.11.

Le aree da cedere per standards urbanistici dovranno comunque essere di gradimento per l'Amministrazione Comunale, in ragione dei programmi della stessa.

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

Settore.[1]

Interventi sempre ammessi in tutte le zone:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria;
2. ristrutturazione interna;
3. ristrutturazione esterna;
4. ristrutturazione edilizia.

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

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

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

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

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

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

I trasferimenti di volume risultano ammissibili tra aree omogenee B1 e B2 fino all'indice massimo previsto per la zona pari a 5,0 mc/mq. Nelle zone non omogenee risultano ammissibili trasferimenti di volume fino ad un massimo del 20% di quello ammissibile sull'area di intervento. Il coacervo di aree nell'ambito delle unità urbanistiche per come definite nella tavola 11 è ammesso anche nel caso di suoli non contigui, separati da viabilità esistenti o di progetto, da barriere naturali fino all'utilizzazione massima dell'indice previsto per la zona. [2]

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



Le Zone B vengono suddivise in:

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

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

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

### **27.3. Zona di completamento B2**

Tali zone, di rilevante interesse urbanistico ed edilizio sono finalizzate a: l'adeguamento degli standard funzionali in conformità al D.M. 2/4/68; l'adeguamento della viabilità e dei parcheggi, per una più equa fruizione dei beni ambientali collettivi e pervenire all'ottenimento di un adeguato "disegno urbano"; al fine di garantire la localizzazione e la disciplina spaziale dei servizi pubblici e di interesse pubblico; l'individuazione e la disciplina relativa sia alle nuove realizzazioni sia all'adeguamento funzionale dell'esistente.

Tali aree hanno carattere prevalentemente residenziale, commerciale e terziario.

L'edificazione potrà avvenire per intervento diretto con rilascio di Permesso di Costruire.

Le destinazioni d'uso non residenziali esistenti possono essere mantenute anche a seguito d'interventi di trasformazione.

I Permessi di Costruire sono tuttavia condizionati alla esecuzione delle opere e provvidenze necessarie ad adeguare gli edifici alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.

Le destinazioni d'uso residenziali esistenti possono essere trasformate in quelle di ufficio o studio professionale.

Sono consentite, altresì, destinazioni d'uso di carattere artigianale non molesto.

Nei locali interrati o seminterrati degli edifici con H. netta ml.2,80 vanno previste autorimesse e garage nella misura almeno di un garage per alloggio, una volta soddisfatto tale fabbisogno le superfici residue possono essere utilizzate a cantine, locali di sgombero o superfici accessorie e depositi a servizio delle attività ubicate nei piani terra degli edifici; queste ultime dovranno essere collegate ai piani terra ed essere indipendenti, dal punto di

vista degli accessi dal resto degli interrati o seminterrati; tali attività accessorie, in ogni caso non dovranno avere carattere molesto ed ottenere i relativi N.O. di carattere igienico-sanitario e di sicurezza.

Le aree contemplate nel presente articolo sono suddivise in:

### **B2/1 e B2/2**

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

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

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

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

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

Per le aree di cui al titolo, ubicate in località Rende Scalo, già previste dal precedente PRG con IF 2,5 mc/mq, rimangono ferme le prescrizioni che precedono, salvo il parametro

H, che viene ridotto a ml.15.50; il recupero del volume previsto dalle norme dovrà avvenire in modo compatibile con il parametro H. [1]

[1] *Comma così modificato con delibera consiliare n° 21 del 14/05/2002.*

Per come si evidenzia nello stralcio del P.R.G. del Comune di Spezzano della Sila (CS) (All.21) il fabbricati, all'interno del quale è sito uno dei beni per cui è causa, risulta edificato nella zona:

- RBT2 secondo l'art.17 Zone di completamento a carattere turistico.

Si tratta delle zone nelle quali si è concentrato lo sviluppo edilizio con prevalente utilizzazione turistica negli ultimi tempi che manifestano segni di dequalificazione urbana e carenze di servizi primari, soprattutto viari e di parcheggio.

Sono localizzate esclusivamente nelle aree silane con prevalenza nelle frazioni di Camigliatello e Moccone.

Tali zone risultano in gran parte completamente edificate a meno di lotti residui per la cui utilizzazione di norma si interviene a mezzo di singola concessione secondo i parametri di seguito specificati.

É fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di predisporre appositi piani di dettaglio da assimilarsi ai Piano di recupero *ex lege* 457/78 qualora lo ritenesse opportuno e conveniente.

Detti Piani, applicabili anche a singoli comparti o isolati, potranno essere presentati anche da parte di privati singoli o associati.

Per tutte e due le zone RBT dovranno essere reperiti mq 2 per ogni 20 mc di costruito da destinarsi a parcheggio di uso pubblico.

Il quadro normativo di seguito definito nel dettaglio completa la disciplina di zona.

1. Zone RBT.1. - sono prevalentemente localizzate in prossimità delle Fraz.ni Camigliatello e Moccone e per le caratteristiche delle aree di riferimento consentono i seguenti indici e parametri:

- IF (fabbricabilità fondiaria) = 0,6 mc/mq
- H (altezza massima) = 9,50 ml
- N (numero dei piani) = 3 + mansarda o seminterrato o cantinato
- Ds (distacco dal filo stradale) = 5 mt.
- Df (distacco tra le fronti dei fabbr.) = 10 ml
- Dc (distacco dai confini) = è ammessa l'edificazione sul Confine; in assenza 5 ml;

La zona in cui è edificato l'edificio in cui è sito uno dei beni oggetto di causa ricade nella Zona 1 del Parco Nazionale della Sila e secondo **D.P.R. n.13 del 14/11/2002 - Allegato A** abbiamo:

**- Art. 1 - Zonizzazione interna**

1. Il territorio del Parco nazionale della Sila, così come delimitato nella cartografia in scala 1:50.000 allegata al presente decreto, è suddivisa nelle seguenti zone:

- zona 1 - di rilevante interesse naturalistico e paesaggistico con inesistente o limitato grado di antropizzazione;
- zona 2 - di rilevante interesse naturalistico, paesaggistico con maggiore grado di antropizzazione e di presenza di attività agro-silvo-pastorali.

**- Art. 2 - Tutela e promozione per lo sviluppo sostenibile**

1. Nell'ambito del territorio di cui al precedente art. 1, sono assicurate:
- a. la conservazione di specie animali o vegetali, di associazioni vegetali o forestali, di formazioni geologiche, di singolarità paleontologiche, di comunità biologiche, di biotopi, di processi naturali, di equilibri ecologici;
  - b. la tutela del paesaggio;
  - c. l'applicazione di metodi di gestione del territorio, idonei a realizzare una integrazione tra uomo e ambiente mediante il mantenimento e lo sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali tradizionali;
  - d. la promozione e lo sviluppo dell'agricoltura biologica attraverso opportune forme di

incentivazione per la riconversione delle colture esistenti. A tale fine, entro sessanta giorni dalla nomina degli organi del parco, il consiglio direttivo appronterà un piano di riconversione delle colture esistenti a colture biologiche, con la previsione dei relativi fabbisogni finanziari, da sottoporre all'esame della regione Calabria nel quadro dei finanziamenti compresi nel Quadro comunitario di sostegno 2000/2006;

e. la conservazione del bosco e la gestione delle risorse forestali attraverso interventi che non modifichino il paesaggio e le caratteristiche fondamentali dell'ecosistema;

f. la promozione di attività di educazione, di formazione e di ricerca scientifica anche interdisciplinare nonché di attività ricreative compatibili;

g. la difesa e la ricostituzione degli equilibri idraulici ed idrogeologici;

h. la sperimentazione e valorizzazione delle attività produttive compatibili.

### **- Art. 3 - Divieti generali**

1. Su tutto il territorio del Parco nazionale della Sila sono vietate le seguenti attività:

a. la cattura, l'uccisione, il danneggiamento ed il disturbo delle specie animali ad eccezione di quanto eseguito per fini di ricerca e di studio previa autorizzazione dell'Ente parco, salvo gli eventuali abbattimenti selettivi o prelievi faunistici necessari per ricomporre equilibri ecologici compromessi, accertati dall'Ente parco ai sensi dell'art. 11, comma 4 della legge 6 dicembre 1991, n 394;

b. la raccolta e il danneggiamento della flora spontanea, salvo nei territori in cui sono consentite le attività agro-silvo-pastorali e nel rispetto delle normativa degli usi civici locali; è fatta salva la raccolta di funghi, come disciplinata da specifica normativa regionale;

c. l'introduzione in ambiente naturale non recintato di specie vegetali o specie animali estranee alla flora e alla fauna autoctona, fatte salve le foraggere ed altre specie vegetali impiegate nelle coltivazioni agrarie e le specie animali in transumanza;

d. il prelievo di materiali di rilevante interesse geologico e paleontologico, ad eccezione di quello eseguito per fini di ricerca e di studio previa autorizzazione dell'Ente parco;

- e. l'apertura e l'esercizio di cave, di miniere e di discariche, l'asportazione di minerali; le cave e/o le miniere in coltivazione e regolarmente autorizzate potranno restare in esercizio fino ad esaurimento delle autorizzazioni attraverso specifici piani di coltivazione, dismissione e recupero autorizzati dall'Ente parco;
- f. l'introduzione da parte di privati, di armi, di esplosivi, e di qualsiasi mezzo distruttivo o di cattura, se non autorizzata, fatto salvo quanto previsto dall'art. 21, comma 1, lettera g), della legge 11 febbraio 1992, n. 157;
- g. il campeggio, al di fuori delle aree destinate a tale scopo ed appositamente attrezzate, ad eccezione del campeggio temporaneo autorizzato;
- h. il sorvolo non autorizzato dalle competenti autorità, secondo quanto espressamente definito dalle leggi sulla disciplina del volo;
- i. il transito di mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per i mezzi accessori all'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali;
- j. lo svolgimento di attività pubblicitarie al di fuori dei centri urbani, non autorizzate dall'Ente parco.

#### **Art. 4 - Divieti in zona 1**

1. Nelle aree di zona 1, l'ambiente naturale è conservato nella sua integrità e pertanto sono vietate tutte le attività che ne determinino in qualsiasi modo l'alterazione e vigono, in particolare, i seguenti ulteriori divieti:

- a. l'uso dei fitofarmaci;
- b. la realizzazione di nuovi tracciati stradali e di nuove opere di mobilità;
- c. la realizzazione di nuovi edifici;
- d. l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, ad esclusione della segnaletica informativa del parco;
- e. il taglio dei boschi, ad eccezione degli interventi necessari alla loro conservazione e alla

prevenzione degli incendi; in particolare tali interventi devono fondare la loro applicazione sull'ecologia, sulla biologia e sulla pedologia, assicurando la conservazione nel tempo e nello spazio del popolamento forestale, senza alterarne le caratteristiche ecologiche fondamentali: copertura, struttura, composizione, densità e suolo;

f. lo svolgimento di attività sportive con veicoli a motore;

g. la realizzazione di opere che comportino la modificazione del regime delle acque, fatte salve le opere necessarie alla sicurezza delle popolazioni.

#### **- Art. 6 - Regime autorizzativo generale**

1. L'adozione dei nuovi strumenti urbanistici generali e loro varianti generali e parziali per la parte ricadente nell'area del parco deve essere preceduta da intesa col soggetto gestore del parco.

2. Le attività silvo-colturali, comprese quelle interessanti demani statali, regionali e comunali, sono autorizzate dall'autorità territoriale competente, secondo quanto specificato dalla delibera della giunta regionale n. 2796 del 18 settembre 1989;

3. Tutti gli interventi e le opere da realizzare nelle aree proposte e/o designate ai sensi delle direttive comunitarie 92/43/CEE e 79/409/CEE sono sottoposti alla necessaria valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357;

4. È prevista la realizzazione del progetto di metanizzazione delle frazioni di Camigliatello e Moccone del Comune di Spezzano della Sila, approvato con delibera della giunta comunale n. 107 dell'11 agosto 1998, in deroga ai divieti di cui all'art. 4.

#### **- Art. 7 - Regime autorizzativo in zona 1**

1. Salvo quanto disposto dai precedenti articoli 3 e 4 sono sottoposti ad autorizzazione dell'Ente parco i seguenti interventi:

a. le opere tecnologiche;

b. gli interventi di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia finalizzata al riuso dei

manufatti esistenti, così come definiti dall'art. 31, lettere c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457.

2. Per gli interventi di rilevante trasformazione del territorio che siano già in corso d'opera alla data di entrata in vigore del presente decreto, i soggetti titolari delle opere trasmettono all'Ente di gestione, entro e non oltre trenta giorni dall'entrata in vigore del presente decreto, l'elenco delle opere, accompagnato da una relazione dettagliata sullo stato dei lavori e contenente l'indicazione del luogo ove sono depositati i relativi progetti esecutivi. In caso di mancata comunicazione delle informazioni di cui sopra l'ente di gestione provvederà ad ordinare in via cautelativa la sospensione dei lavori.

#### **- Art. 9 - Modalità di richiesta di autorizzazioni**

1. L'eventuale rilascio di autorizzazioni da parte dell'organismo di gestione, per quanto disposto dai precedenti articoli 6, 7 e 8, è subordinato al rispetto, da parte del richiedente, delle seguenti condizioni:

- a. gli elaborati tecnici relativi alle istanze prodotte dovranno essere corredati di tutte le autorizzazioni, i nulla-osta, i pareri, comprese le eventuali prescrizioni, da parte degli Enti istituzionalmente competenti per territorio secondo quanto richiesto alla normativa vigente;
- b. l'autorizzazione è rilasciata entro sessanta giorni dalla ricezione della documentazione richiesta, completa in ogni sua parte; tale termine potrà essere prorogato, per una sola volta, di trenta giorni per necessità di istruttoria.

#### **- Art. 10 - Vigilanza e sorveglianza**

1. La vigilanza sulla gestione del Parco nazionale della Sila è esercitata dal Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio.

2. La sorveglianza del territorio di cui all'art. 1 è affidata al Corpo forestale dello Stato, nei modi previsti dall'art. 21 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, e all'Arma dei carabinieri ed alle altre Forze di polizia i cui appartenenti rivestano la qualifica di agente o di ufficiale di polizia giudiziaria, ai sensi del codice di procedura penale.



3. Le eventuali esigenze di potenziamento della sorveglianza potranno essere esercitate mediante l'utilizzo di personale dell'Ente parco nei modi di cui al comma 2 dell'art. 21 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, nonché attraverso operatori di eventuali servizi di polizia ecologica dell'Ente parco.

➤ **Dati Catastali Fabbricato**

Due delle unità immobiliari oggetto di causa sono censite al N.C.E.U. del Comune di Rende (CS) alla [redacted] in Ditta: [redacted] nata a Cosenza (CS) il [redacted] con i seguenti dati identificativi:

1) Piano 2-Fg. [redacted]-Zona Cens. 2-Cat. A/3-Cl. 2-Cons. 9,5 vani-Sup. Totale 194 mq-Sup. Totale escluse aree scoperte 183 mq-Rendita €.539,70 (All.24a);

2) Piano 4 [redacted]-Zona Cens. 2-Cat. C/2-Cl. 1-Cons. 88 mq-Sup. Totale 101 mq-Rendita €.231,79 (All.24b).

Un'unità immobiliare oggetto di causa è censita al N.C.E.U. del Comune di Rende (CS) alla [redacted] in Ditta: [redacted] nata a Cosenza (CS) il [redacted] con i seguenti dati identificativi:

3) Piano T [redacted]-Zona Cens. 2-Cat. C/6-Cl. 3-Cons. 21 mq-Sup. Totale 27 mq-Rendita €.91,10 (All.24c).

L'ultima unità immobiliare oggetto di causa è censita al N.C.E.U. del Comune di Spezzano della Sila (CS) alla località Camigliatello Silano in Ditta: [redacted] nata a Cosenza (CS) il [redacted] con i seguenti dati identificativi:

4) Piano T [redacted]-Zona Cens. 2-Cat. A/3-Cl. 2ª-Cons. 4 vani - Sup. Totale 67 mq-Sup. Totale escluse aree scoperte 66 mq-Rendita €.247,90 (All.24d);

Si allegano gli estratti di mappa (All.22-22.a), gli elaborati planimetrici (All.23a-23b-23c)le visure catastali storiche (All.24a-24b-24c-24d), e le planimetrie catastali (All.25a-25b-25c-25d).

Dal confronto tra la planimetria catastale e le misure reali, rilievo, emergono delle discordanze:

- L'appartamento al piano secondo dell'edificio in [REDACTED] del Comune di Rende risulta diversamente distribuito (All.27a) rispetto alla planimetria catastale (All.25a)

Per sanare le difformità catastali basterà presentare una variazione catastale dal costo di circa €. 300,00.

- il locale soffitta al piano quarto dell'edificio in [REDACTED] del Comune di Rende risulta diversamente distribuito (All.27b) rispetto alla planimetria catastale (All.25b)

Per sanare le difformità catastali basterà presentare una variazione catastale dal costo di circa €. 300,00.

- I locali al piano terra dell'appartamento sito in località Camigliatello Silano risultano diversamente distribuiti (All.27d) rispetto alla planimetria catastale (All.25d).

Per sanare le difformità catastali basterà presentare una variazione catastale dal costo di circa €. 300,00.

➤ **Accertamento stato di occupazione dell'immobile.**

Il giorno 25 Gennaio 2023 lo scrivente, all'atto del sopralluogo (All.1.1), ha potuto accertare che gli immobili siti in [REDACTED] nel Comune di Rende identificati al N.C.E.U. del comune succitato rispettivamente come:

1) Piano 2-Fg. [REDACTED]-Zona Cens. 2-Cat. A/3-Cl. 2-Cons. 9,5 vani-Sup.

Totale 194 mq-Sup. Totale escluse aree scoperte 183 mq-Rendita €.539,70;

2) Piano 4 [REDACTED]-Zona Cens. 2-Cat. C/2-Cl. 1-Cons. 88 mq-

Sup. Totale 101 mq-Rendita €.231,79;

3) Piano T [REDACTED]-Zona Cens. 2-Cat. C/6-Cl. 3-Cons. 21 mq-

Sup. Totale 27 mq-Rendita €.91,10;

Risultano di proprietà dell'esecutata e in suo uso insieme alla sua famiglia.

L'immobile identificato al succitato punto 1 risulta essere la prima casa e abitata dalla

famiglia della [REDACTED].

Il giorno 1 Febbraio 2023 lo scrivente, all'atto del sopralluogo (All.1.2), ha potuto accertare che l'immobile sito in località Camigliatello Silano nel Comune di Spezzano della Sila (CS) identificato al N.C.E.U. del comune succitato come:

4) Piano T [REDACTED] -Zona Cens. 2-Cat. A/3-Cl. 2<sup>a</sup>-Cons. 4 vani -  
Sup. Totale 67 mq-Sup. Totali escluse aree scoperte 66 mq-Rendita €247,90;

Risulta in uso alla [REDACTED] in quanto non risulta alcun contratto di comodato d'uso registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza (All.10).

#### ➤ **Vincoli**

Dalla documentazione presente in atti e da ricerche effettuate, risultano esserci dei vincoli di natura condominiale su alcuni dei beni oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare al piano terra dell'edificio sito alla [REDACTED], identificata al N.C.E.U. del Comune di Rende al [REDACTED], fa parte del CONDOMINIO [REDACTED] e da Estratto conto (All.28a) emesso dall'Amministratore risultano alla data del 28.2.2023 le seguenti pendenze:

- Rata n°1 dell'1.2.2023 = €5,09;
- Saldi esercizio precedente = €113,59;

Per un totale pari a €118,68.

Le spese ordinarie, per rata bimestrale, che dovranno essere sostenute risultano pari a €5,09.

L'unità immobiliare al piano seminterrato e terra dell'edificio sito località Camigliatello Silano in [REDACTED] snc, identificata al N.C.E.U. del Comune di Spezzano della Sila al [REDACTED], fa parte del condominio [REDACTED] e da Estratto conto (All.28b) emesso dall'Amministratore risultano alla data del 22.2.2023 le seguenti pendenze:

- Rata n°1 LUG/DIC22 del 30.11.2022 = €118,80;

- Rata n°2 GEN/GIU23 del 31.3.2023 = €.118,80;

Per un totale pari a €.237,60.

Le spese ordinarie, per rata semestrale, che dovranno essere sostenute risultano pari a €.  
118,80.

➤ **Stima**

Si determina, qui di seguito, il valore delle unità immobiliari mediante il criterio di stima comparativo, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili nonché l'andamento del mercato immobiliare.

Dalle indagini effettuate, considerando l'ubicazione, l'estensione, l'età, la qualità delle rifiniture, lo stato di conservazione e manutenzione, i prezzi medi correnti per le vendite di costruzioni analoghe e della zona (ricavati presso studi notarili, studi commerciali, studi tecnici), le possibilità commerciali, e tutte le altre caratteristiche, confrontate anche con i dati dei maggiori operatori del settore della zona, sono emersi valori, per l'appartamento situato nel Comune di Rende in località [REDACTED], tra 1.300 e 1.700 €/mq. per costruzioni simili a quella in esame, omogeneizzati con adeguati coefficienti dovendo tener conto della superficie delle opere realizzate in abuso volumetrico (0.25) e della superficie destinata a Balconi (0.25).

Si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore di 1.500 €/mq quale prezzo base alle superfici virtuali ottenute applicando il succitato coefficiente alle superfici reali commerciali.

Dalle indagini effettuate sono emersi valori, per il locale soffitta situato nel Comune di Rende in [REDACTED], tra 400 e 600 €/mq. per costruzioni simili a quella in esame, omogeneizzati con adeguati coefficienti dovendo tener conto dello stato di conservazione del locale soffitta al piano quarto (1).

Si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore di 500 €/mq quale prezzo base alle superfici virtuali ottenute applicando il succitato coefficiente alle superfici reali

commerciali.

Dalle indagini effettuate sono emersi valori, per il locale Magazzino-Box auto situato nel Comune di Rende in località [REDACTED], tra 700 e 1.000 €/mq. per costruzioni simili a quella in esame, omogeneizzati con adeguati coefficienti dovendo tener conto dell'assenza dell'impianto elettrico nel locale (0.95).

Si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore di 850 €/mq quale prezzo base alle superfici virtuali ottenute applicando il succitato coefficiente alle superfici reali commerciali.

Dalle indagini effettuate sono emersi valori, per l'appartamento situato nel Comune di Spezzano della Sila in località Camigliatello Silano alla [REDACTED], tra 600 e 800 €/mq. per costruzioni simili a quella in esame, omogeneizzati con adeguati coefficienti dovendo tener conto della superficie destinata a Balcone (0.25) e di quella destinata a cantina (0.40).

Si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore di 700 €/mq quale prezzo base alle superfici virtuali ottenute applicando il succitato coefficiente alle superfici reali commerciali.

Si riporta, qui di seguito, tabella dettagliata della stima delle singole unità immobiliari identificate con i dati catastali:

Comune	Piano	Dati Catastali	Sup. Virtuale (mq.)	Valore (€/mq.)	Stima (€.)
Rende	P.2	[REDACTED]	$177,29+38,74*(0.25)+15,68*(0.25)=190,89$	1.500	286.335,00
Rende	P.4	[REDACTED]	$87,26*(1)=87,26$	500	43.630,00
Rende	P.T	[REDACTED]	$27,00*(0.95)=25,65$	850	21.802,50
<b>Totale Complessivo Unità Immobiliari in Rende</b>					<b>351.767,50</b>

Comune	Piano	Dati Catastali	Sup. Virtuale (mq.)	Valore (€/mq.)	Stima (€.)
Spezzano della Sila	P.T	[REDACTED]	$63.75+5,04*(0.25)+5,90*0.40=67,37$	700	47.159,00
<b>Totale Complessivo Unità Immobiliare in Spezzano della Sila</b>					<b>47.159,00</b>

Tenendo in considerazione le spese necessarie per sanare gli immobili per cui è causa e le pendenze di natura condominiale il loro valore di stima sarà il seguente:

- 1) [REDACTED] - Piano Secondo - €. 286.335,00-€. 5.316,00= **€. 281.019,00**
- 2) [REDACTED] - Piano Quarto - €. 43.630,00-€. 1.816,00= **€. 41.814,00**
- 3) [REDACTED] - Piano Terra- €. 21.802,50-€. 118,68= **€. 21.683,32**
- 4) [REDACTED] -Piano Seminterrato e Terra - €. 47.159,00-€. 1.816,00-€. 237,60 =  
= **€. 45.105,40**

Per un totale del compendio pignorato pari a:

Totale = €. 281.019,00+41.814,00+21.683,32+45.105,40 = **€. 389.621,72.**

#### ➤ **Formazione dei Lotti**

Qui di seguito viene riportata la formazione dei lotti di vendita relativi agli immobili per cui è causa.

#### **- LOTTO N°1**

E' costituito dall'appartamento a piano secondo sito nell'edificio in località [REDACTED] nel Comune di Rende (CS).

Il bene succitato è vendibile separatamente.

Il prezzo base di vendita è pari a **€. 281.019,00** al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

- €. 5.316,00 quali costi per sanare l'immobile.

➤ Descrizione: **Piena Proprietà del 100/100** – Appartamento posto a piano

secondo di un edificio per civile abitazione sito in località [REDACTED]

[REDACTED] nel Comune di Rende (CS).

L'appartamento è costituito da un ampio ingresso-soggiorno che disimpegna la zona giorno costituita da una cucina, da un salotto e da un locale ripostiglio oltre alla presenza di due balconi.

L'ampio ingresso porta ad un corridoio che disimpegna la zona notte costituita da tre camere da letto e due locali bagno oltre due balconi.

La superficie calpestabile rilevata dell'appartamento è pari a circa 53,75 mq mentre la superficie lorda commerciale dell'appartamento rilevata è pari a circa 63,75 mq oltre a circa 5,04 mq di balcone.

L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a circa 2,95 m.

Rifiniture buone.

L'immobile succitato necessita di alcuni interventi di ristrutturazione a causa di alcuni abusi presenti (Chiusura foro solaio, demolizione locali realizzati sui balconi e parte del locale cucina, rifacimento parete di tamponamento locale cucina con intonaco e tinteggiatura).

L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento con caldaia a gas, impianto idrico ed elettrico oltre che la presenza di impianto di raffrescamento.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Rende (CS), in [REDACTED]

[REDACTED], Piano Secondo, in Ditta [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] e C.F. [REDACTED]

[REDACTED] con i seguenti dati identificativi:

1) Piano 2-Fg. [REDACTED]-Zona Cens. 2-Cat. A/3-Cl. 2<sup>a</sup>-Cons. 9,5 vani-  
Superficie Catastale Totale 194 mq-Totale escluse aree scoperte 183 mq- Rendita  
€.539,70;

➤ Prezzo Base: **€.281.019,00**

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: [REDACTED].

**- LOTTO N° 2**

E' costituito dal locale soffitta a piano quarto dell'immobile sito alla [REDACTED] nel Comune di Rende.

Il bene succitato è vendibile separatamente.

Il prezzo base di vendita è pari a **€. 41.814,00** al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

- €. 1.816,00 quali costi per sanare l'immobile.

➤ Descrizione: **Piena Proprietà del 100/100** – Locale soffitta posto al piano quarto di un edificio per civile abitazione sito in [REDACTED] nel Comune di Rende (CS).

Il locale soffitta a piano quarto è costituito da un locale ingresso che disimpegna un locale bagno e tre locali.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 73,85 mq mentre la superficie lorda commerciale rilevata è pari a circa 87,26 mq.

L'altezza utile media interna è pari a circa 1,71 m.

Buono è lo stato di conservazione dell'immobile.

L'immobile succitato è sprovvisto di impianto di riscaldamento, ed è provvisto di impianto idrico ed elettrico.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Rende (CS), in [REDACTED]

[REDACTED], Interno 1 Piano quarto, in Ditta [REDACTED] nata a Cosenza il

[REDACTED] con i seguenti dati identificativi:

1) Interno 1 [REDACTED]-Zona Cens. 2-Cat. C/2-Cl. 1<sup>a</sup>-Cons. 88

mq-Superficie Catastale Totale 101 mq- Rendita €231,79;

➤ Prezzo Base: **€.41.814,00**

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: [REDACTED].



**- LOTTO N° 3**

E' costituito dal locale Magazzino-Box auto a piano terra dell'immobile sito alla [REDACTED] nel Comune di Rende.

Il bene succitato è vendibile separatamente.

Il prezzo base di vendita è pari a **€. 21.683,32** al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

- €. 118,68 quali costi per pendenze di natura condominiale.

➤ Descrizione: **Piena Proprietà del 100/100** – Locale Magazzino-Box auto posto al piano terra di un edificio per civile abitazione sito in [REDACTED] nel Comune di Rende (CS).

Il locale Magazzino-Box auto a piano terra è costituito da un unico locale.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 24,00 mq mentre la superficie lorda commerciale rilevata è pari a circa 27,00 mq.

L'altezza utile interna è pari a circa 2,20 m.

Sufficiente è lo stato di conservazione dell'immobile.

L'immobile succitato è sprovvisto di impianto di elettrico.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Rende (CS), in Via

[REDACTED] Interno 5 Piano Terra, in Ditta [REDACTED] nata a Cosenza il

[REDACTED] con i seguenti dati identificativi:

1) Interno 5 [REDACTED]-Zona Cens. 2-Cat. C/6-Cl. 3<sup>a</sup>-Cons. 21

mq-Superficie Catastale Totale 27 mq- Rendita €.91,10;

➤ Prezzo Base: **€.21.683,32**

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: [REDACTED].

**- LOTTO N° 4**

E' costituito dall'appartamento a piano terra e dalla cantina a piano seminterrato siti nell'edificio in località Camigliatello Silano nel Comune di Spezzano della Sila (CS).

I beni succitati, allo stato attuale, sono invendibili separatamente.

Il prezzo base di vendita è pari a **€. 45.105,40** al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

- €. 1.816,00 quali costi per sanare l'immobile.
- €. 237,60 quali costi per penendenze di natura condominiale.

➤ Descrizione: **Piena Proprietà del 100/100** – Appartamento posto a piano terra e piano seminterrato di un edificio per civile abitazione sito in località Camigliatello Silano, [REDACTED], nel Comune di Spezzano della Sila (CS).

L'appartamento a piano terra è costituito da un locale ingresso-soggiorno e da un corridoio che disimpegna due stanze da letto e i locali bagno e ripostiglio oltre che un balcone e un locale cantina a piano seminterrato.

La superficie calpestabile rilevata dell'appartamento è pari a circa 53,75 mq mentre la superficie lorda commerciale dell'appartamento rilevata è pari a circa 63,75 mq oltre a circa 5,04 mq di balcone.

La superficie calpestabile rilevata del locale cantina è pari a circa 5,04 mq mentre la superficie lorda commerciale rilevata è pari a circa 5,90 mq.

L'altezza utile interna dell'appartamento e del locale cantina è pari a circa 2,65 m.

Rifiniture buone.

L'immobile succitato è provvisto di impianto di riscaldamento, idrico ed elettrico.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Spezzano della Sila (CS), in località Camigliatello Silano, Scala A piano Terra, in Ditta [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] con i seguenti dati identificativi:

1) Scala A [REDACTED] -Cat. A/3-Cl. 2<sup>a</sup>-Cons. 4 vani-Superficie Catastale Totale 67 mq-Totale escluse aree scoperte 66 mq- Rendita

**€.247,90;**

➤ Prezzo Base: **€.45.105,40**

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: .

Si allega documentazione fotografica di n°53 pose (All.29).

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatomi rassegno la presente perizia di stima.-

Il C.t.u.

Castrolibero, li 18.3.2023