

**ING. DAVIDE BRUNETTI**

VIA SANTO IANNI N.24 - 87045 DIPIGNANO (CS)

TEL. 0984.645642 - CELL. 338.8509575

E-MAIL: [davidebrunetti@tin.it](mailto:davidebrunetti@tin.it) / [davide.brunetti.1966@gmail.com](mailto:davide.brunetti.1966@gmail.com)

PEC: [davide.brunetti.2290@ingpec.eu](mailto:davide.brunetti.2290@ingpec.eu)

P.I.: 02165900784

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Giudice dell'esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia

*Procedura n.226/2009 R.G. Esec. Imm.*

**[REDACTED]**  
*contro*

Consulenza Tecnica di Ufficio - Incarico Peritale di Estimo

**VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI  
DELL'ESECUZIONE**

**RELAZIONE**  
**CENSURATA**

**il CTU**  
**ing. Davide Brunetti**

DATA: 12.03.2024





## Indice

1.	Premessa.....	5
2.	Risposta ai quesiti preliminari .....	8
3.	Risposta ai quesiti .....	12
	Quesito n.1.....	12
	Quesito n.2.....	14
	Quesito n.3.....	19
	Quesito n.4.....	19
	Quesito n.5.....	23
	Quesito n.6.....	23
	Quesito n.7.....	25
	Quesito n.8.....	25
	Quesito n.9.....	29
	Quesito n.10.....	59
	Quesito n.11.....	62
	Quesito n.12.....	65
	Quesito n.13.....	65
	Quesito n.14.....	65
	Quesito n.15.....	67
4.	Conclusioni.....	67
5.	Allegati .....	68





## 1. Premessa

Io, sottoscritto ing. Davide Brunetti, nato a Cosenza il 13.05.1966, c.f. BRNDVD66E13D086O, con studio tecnico in Dipignano (CS), Via Santo Ianni n.24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.2290-A, il giorno 19.09.2023 venivo nominato dal G.E. dott. Giuseppe Sicilia Consulente Tecnico di Ufficio quale Esperto Stimatore per il procedimento in oggetto in sostituzione di quello esistente al fine di riferire sullo stato dei luoghi degli immobili pignorati previa esecuzione di sopralluogo (**allegato 1**). Nella nomina che mi veniva inviata via pec il giorno 22.09.2023, venivo convocato dal G.E. per l'udienza del 26.10.2023 per riferire le mie osservazioni e per stabilire i termini per l'elaborazione della perizia. Stante la suddetta nomina, in data 22.09.2023 prestavo giuramento telematicamente mediante predisposto verbale di giuramento che depositavo su PCT (**allegato 2-3**).

Dato l'incarico ricevuto, provvedevo a scaricare dal sito internet del Ministero della Giustizia il fascicolo informatico e ad acquisire dalla Cancelleria del Tribunale quello cartaceo non informatizzato. Quindi il giorno 11.10.2023, previa convocazione ed accordi presi dal Custode avv. Francesco De Vuono, mi recavo sui luoghi di causa nel Comune di Rende alla via Cristoforo Colombo dove eseguivo il sopralluogo prescritto prendendo visione di tutte le unità immobiliari coinvolte, scattando fotografie, prendendo appunti e redigendo al termine apposito verbale sottoscritto dai presenti (**allegato 4**).

Successivamente, nell'udienza del 06.11.2023, data cui era stata rinviata l'udienza prevista per il 26.10.2023, riferivo al Giudice sullo stato degli immobili e, dopo avermi ascoltato, questi mi conferiva l'incarico di effettuare una nuova descrizione e valutazione degli immobili in funzione della loro possibilità di sanatoria riguardo le opere eseguite dopo il pignoramento e di valutare il sottotetto che non era stato considerato dal precedente CTU. Mi venivano concessi 120 giorni per il deposito della bozza di perizia da inviare alle parti e da depositare su PCT (**allegato 5**).

Preciso che la suddetta perizia viene eseguita ad integrazione e completamento della perizia redatta in data 11.04.2013 dal precedente CTU ing. Aurelio Perugini e che le ispezioni effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate di Cosenza sono state eseguite nuovamente per verificare l'assenza di variazioni rispetto a quelle effettuate nel 2013 dal precedente CTU.

A seguito dell'incarico ricevuto eseguivo le seguenti attività.

In data 07.12.2023 richiedo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza le visure censuarie (**allegato 6-7-8-9**) e planimetriche (**allegato 10-11-12**) degli immobili oggetto di perizia;



l'elaborato planimetrico (**allegato 13**); l'elenco dei subalterni (**allegato 14**) e l'estratto di mappa catastale (**allegato 15**). Con riferimento agli stessi immobili, in pari data effettuavo anche presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza l'ispezione ipotecaria (**allegato da 16 a 27**). Inoltre, in base ai quesiti canonici, richiedevo a mezzo pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Rende il certificato di residenza, il certificato di stato di famiglia e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni dei debitori eseguiti (**allegato 28-29-30**).

Il giorno 13.12.2023, previo appuntamento preso dal Custode avv. Francesco De Vuono, mi recavo presso gli immobili da stimare nel Comune di Rende alla Via Cristoforo Colombo dove provvedevo ad eseguire ulteriori rilievi e misurazioni e a scattare fotografie. Al termine veniva redatto verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti (**allegato 31**). Lo stesso giorno inviavo pec al Comune di Rende con la richiesta di accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale (**allegato 32-33**).

Il giorno 22.12.2023 mi recavo al Municipio di Rende dove effettuavo l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico richiedendo la copia dei documenti pregnanti non già presenti in atti (**allegato 34**), quindi mi recavo presso l'Ufficio Anagrafe dove ritiravo i certificati cumulativi di [REDACTED] (**allegato 35**) e [REDACTED] (**allegato 36**). Gli altri documenti anagrafici richiesti, avendo bisogno di istruttoria, mi sarebbero stati inviati successivamente con posta elettronica certificata.

Il giorno 28.12.2023 ricevevo pec dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Rende con la quale mi comunicavano gli estremi dei matrimoni di due degli eseguiti celebrati in altro Comune al fine di permettermi di indirizzare in modo corretto la richiesta degli estratti delle certificazioni (**allegato 37**). Lo stesso giorno ricevevo pec dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rende con l'importo da pagare per le copie richieste durante l'accesso agli atti del 22.12.2023 (**allegato 38-39**) che provvedevo subito a pagare con bonifico che inviavo all'ufficio mittente (**allegato 40-41-42**). Il giorno 02.01.2024 ricevevo pec dal Comune di Rende con i documenti progettuali richiesti in copia (**allegato da 43 a 55**).

Il giorno 22.01.2024, avendo appreso dal Comune di Rende che alcuni degli eseguiti erano residenti ed avevano contratto matrimonio nel Comune di Castiglione Cosentino (CS), inviavo pec all'Ufficio Anagrafe di questo Comune con la richiesta dei certificati di stato civile, di residenza e di matrimonio (**allegato 56-57**). Lo stesso giorno inviavo pec alla Cancelleria Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Castrovillari per sapere se vi fossero rinunce o accettazioni dell'eredità del debitore [REDACTED] defunto il 31.12.2013 nell'area di competenza del Tribunale suddetto ed eventualmente acquisirle (**allegato 58-59**). Ricevevo risposta dalla Cancelleria il successivo 23.01.2024 mediante pec con cui mi informavano della presenza di rinunce all'eredità aperte da



più soggetti nell'anno 2014 e che per ottenerle avrei dovuto fare richiesta presso il loro ufficio con pagamento di diritti in bollo **(allegato 60)**. Date le richieste avute, il giorno 30.01.2024 mi recavo insieme al Custode avv. Francesco De Vuono presso la Cancelleria Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Castrovillari dove presentavo la richiesta per l'ottenimento delle rinunce o accettazioni all'eredità del de cuius [REDACTED] **(allegato 61)**.

Il giorno 08.02.2024 ricevevo pec dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Castiglione Cosentino **(allegato 62)** in risposta alla mia richiesta del 22.01.2024 con cui mi trasmettevano in allegato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio **(allegato 63)**, il certificato di stato civile **(allegato 64)** e il certificato di residenza **(allegato 65)** di [REDACTED]; l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di [REDACTED] **(allegato 66)**; l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di [REDACTED] **(allegato 67)**.

Il giorno 19.02.2024, secondo le disposizioni contenute nell'incarico, presentavo all'Agenzia del Territorio di Cosenza pratica di variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria del piano primo che veniva registrata il successivo 20.02.2024 **(allegato 68-69-70-71)**.

Il giorno 21.02.2024, per le medesime motivazioni del punto precedente, presentavo all'Agenzia del Territorio di Cosenza pratica di variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria del piano secondo/sottotetto **(allegato 72-73-74-75)** e del piano terra **(allegato 76-77-78-79)** che venivano registrate in pari data. Quindi estraevo le visure catastali censuarie e planimetriche aggiornate **(allegato da 80 a 91)**. Il giorno 23.02.2024 presentavo all'Agenzia del Territorio di Cosenza pratica di variazione catastale per il cambio di destinazione d'uso del piano secondo/sottotetto da abitazione di tipo civile a locale di deposito **(allegato 92-93-94)** quale in effetti è in base alle autorizzazioni urbanistiche presenti o agli altri atti ad esse assimilabili che veniva registrata il 26.02.2024 **(allegato 95)**. Richiedevo quindi la visura censuaria **(allegato 96)** e planimetrica **(allegato 97)**, l'elaborato planimetrico **(allegato 98)** e l'elenco dei subalterni **(allegato 99)** aggiornati.

Il giorno 26.02.2024 mi recavo presso la Cancelleria Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Castrovillari dove ritiravo la certificazione sulle risultanze all'eredità di [REDACTED] che avevo richiesto il 30.01.2024 **(allegato 61-100)**.

Il giorno 27.02.2024, avendo appreso dalla rinuncia all'eredità di altri potenziali chiamati all'eredità, mi recavo presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Rende dove presentavo richiesta per uno stato di famiglia storico di [REDACTED] **(allegato 121)** e dove apprendevo che lo stesso era stato residente in quel Comune fino al 1994 per poi migrare nel Comune di Cassano allo Jonio (CS),



cosicché inviavo pec all'Ufficio Anagrafe di questo Comune con richiesta di stato di famiglia storico di [REDACTED] ed eventuale estratto dell'atto di matrimonio (**allegato 122-123**). Ricevevo il certificato di stato di famiglia storico richiesto al Comune di Rende tramite pec il successivo 28.02.2024 (**allegato 124**). A seguito delle risultanze di questo certificato lo stesso giorno 28.02.2024 inviavo analogo richiesta via pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Castiglione Cosentino (CS) (**allegato 125-126**). Il giorno 29.02.2024, non avendo ancora ricevuto risposta dagli Uffici Anagrafe interessati e non disponendo dei documenti richiesti da allegare alla perizia, chiedevo al G.E. una proroga di 30 giorni per il deposito della relazione (**allegato 127-128**). Il giorno 05.03.2024 ricevevo pec dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Cassano allo Jonio (**allegato 129**) con cui mi trasmetteva il certificato di stato di famiglia storico (**allegato 130**) e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (**allegato 131**) di [REDACTED] che avevo richiesto il 28.02.2024. Sempre nella stessa data ricevevo dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Castiglione Cosentino pec (**allegato 132**) con il certificato di stato di famiglia storico di [REDACTED] (**allegato 133**). Il giorno 06.03.2024 ricevevo pec (**allegato 134**) dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Rende di rettifica del certificato di stato di famiglia storico di [REDACTED] inviato in precedenza con allegato il certificato corretto (**allegato 135**).

Il giorno 12.03.2024, ultimavo la relazione di stima e, secondo le disposizioni riportate nella nomina, provvedevo a depositarla completa di allegati (anche in versione censurata) telematicamente presso la cancelleria e ad inviarla alle parti coinvolte.

## **2. Risposta ai quesiti preliminari**

### **Quesito preliminare n.1**

***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 dovrà 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 dovrà 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.*

Dall'esame del fascicolo del procedimento risulta che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva (ex art.567, secondo comma, c.p.c.) redatta dal notaio Stefano Camilleri di Cosenza (**allegato 101**). Questa è estesa a tutto il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento avvenuto il 29.12.2009 (**allegato 102**) ed è risalente all'atto di acquisto del terreno di edificazione del fabbricato insieme al quale è pignorato avvenuto il 19.11.1980 (**allegato 103**).

*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).*

Dall'esame del fascicolo risulta che il creditore procedente non ha depositato estratti catastali degli immobili oggetto di perizia. Allo scopo, anche in risposta ad altri quesiti, provvedo ad effettuare le visure catastali censuarie, planimetriche e di mappa degli immobili oggetto di perizia (**allegato da 80 a 91**).

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

Nella certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio Stefano Camilleri di Cosenza (**allegato 101**) sono riportati correttamente i dati catastali storici degli immobili pignorati antecedenti agli aggiornamenti operati dal sottoscritto e precisamente: Comune di Rende, catasto fabbricati, foglio



n.12, p.lla 148, sub.1 (attualmente sub.8), categoria C/2, classe U, consistenza 364 mq rendita catastale €.695,56, Via Cristoforo Colombo, piano T; Comune di Rende, catasto fabbricati, p.lla 148, sub.2 (attualmente sub.6-7), categoria A/2, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita catastale €.1.626,84, Via Cristoforo Colombo piano 1; Comune di Rende, catasto fabbricati, foglio n.12, p.lla 148, sub.3 (attualmente sub.9), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita catastale €.969,62, Via Cristoforo Colombo, piano 2. La suddetta certificazione riporta anche le due particelle di terreno identificate dal n.132 e dal n.147 del foglio n.12 con la specifica che sono state soppresse e fuse con la particella n.148 che attualmente identifica il fabbricato e il terreno di pertinenza. Come detto, i dati catastali riportati nella certificazione notarile sostitutiva non corrispondono con quelli attuali a causa degli aggiornamenti da me effettuati in ottemperanza al quesito n.6. Più precisamente gli immobili oggetto di perizia sono attualmente così censiti: **negozio al piano terra** Comune di Rende, catasto fabbricati, **foglio n.12, p.lla 148, sub.8**, z.c. 2, categoria C/1, classe 1, consistenza 348 mq, superficie catastale totale 380 mq, rendita catastale €.8.339,33, Via Cristoforo Colombo n.71, piano T; **appartamento al piano primo (composto da due subalterni)** Comune di Rende, catasto fabbricati, **foglio n.12, p.lla 148, sub.6**, z.c. 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 139 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 125 mq, rendita catastale €.929,62, Via Cristoforo Colombo n.71, piano 1 e Comune di Rende, catasto fabbricati, **foglio n.12, p.lla 148, sub.7**, z.c. 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 141 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 127 mq, rendita catastale €.1.007,09, Via Cristoforo Colombo n.71, piano 1; **(mansarda al piano secondo/sottotetto)** Comune di Rende, catasto fabbricati, **foglio n.12, p.lla 148, sub.9**, z.c. 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 118 mq, superficie catastale totale 180 mq, rendita catastale €.585,04, Via Cristoforo Colombo n.71, piano 2; tutti in ditta [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 250/1000; [REDACTED] nato a [REDACTED], proprietà per 250/1000; [REDACTED] nato a [REDACTED], proprietà per 250/1000; [REDACTED] nato a [REDACTED], proprietà per 250/1000.

*In terzo luogo, l'esperto preciserà se il creditore precedente 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*



*acquisirà 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.*

Dall'esame del fascicolo risulta che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. È d'obbligo precisare che l'esecutato [REDACTED] è deceduto il 31.12.2013 (**allegato 104**) e che i dati censuari degli immobili disponibili presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza non sono stati aggiornati. Dagli accertamenti anagrafici effettuati presso i Comuni di Rende (**allegato 124**), Castiglione Cosentino (**allegato 133**) e Cassano allo Jonio (**allegato 130**) i chiamati all'eredità sono i seguenti soggetti: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (anche debitore esecutato e coniuge in prime nozze); [REDACTED] (figlio prime nozze e anche debitore esecutato); [REDACTED] (figlio prime nozze e anche debitore esecutato); [REDACTED] nato a [REDACTED] (figlio prime nozze); [REDACTED] a [REDACTED] (figlio prime nozze); [REDACTED], nato a [REDACTED] (figlio prime nozze); [REDACTED] nata a [REDACTED] (coniuge in seconde nozze) (**allegato 130-131**); [REDACTED] (figlio seconde nozze) (**allegato 130**); [REDACTED] (figlio seconde nozze) (**allegato 130**). Da ricerche effettuate presso la Cancelleria Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Castrovillari (circondario nel quale è deceduto [REDACTED]) risulta la presenza di rinuncia all'eredità da parte di [REDACTED] effettuata in data 29.07.2014 davanti al notaio Adriana Perrotta di Cassano allo Jonio, repertorio n.25133, raccolta n.12677, registrato a Castrovillari il 01.08.2014 al n.982 serie 1T (**allegato 100**). Per quanto attiene agli altri esecutati si ha la seguente situazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] risulta residente in [REDACTED] (**allegato 35**) - [REDACTED] nato a [REDACTED], residente in [REDACTED] (**allegato 36**), risulta separato legalmente da [REDACTED] nata il [REDACTED] con cui aveva contratto matrimonio in regime di separazione dei beni il [REDACTED] in [REDACTED] in forza di provvedimento del Tribunale di Cosenza del [REDACTED] con cui è stata omologata la separazione (**allegato 67**) - [REDACTED]



██████ nato a ████████, ivi residente in ████████  
(allegato 70) risulta coniugato con ████████ nata a ████████ il  
██████ con matrimonio celebrato il ████████ (allegato 68-69)  
antecedentemente alla data di acquisto del terreno avvenuto il 19.11.1980 (allegato 103).  
Pertanto non sussistono coniugi comproprietari cui andava notificato il pignoramento.

***Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E.***

### 3. Risposta ai quesiti

#### **Quesito n.1**

***Provveda 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.***

Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in un locale commerciale al piano terra (allegato 106), un appartamento al piano primo (allegato 107) e in una mansarda al piano secondo/sottotetto (allegato 108) che compongono un fabbricato indipendente con relativa corte esterna e parti comuni ubicato nel Comune di Rende (CS) alla via Cristoforo Colombo (allegato 109). A questi immobili si aggiungono sei fabbricati minori, non accatastati e privi di titolo abilitativo costituenti pertinenze del locale commerciale al piano terra che non sono sanabili e per cui non risultano emessi provvedimenti amministrativi (allegato 110). Infatti, i provvedimenti elencati sull'attestazione rilasciata dal Dirigente del settore urbanistica del Comune di Rende il 16.04.2010 (allegato 105) presente nella perizia del precedente CTU quali: diffida al ripristino dei luoghi del 30.10.2009 (allegato 52); ordinanza di demolizione del 25.11.2009 (allegato 53); ingiunzione di demolizione del 14.04.2010 (allegato 54); ingiunzione di demolizione del 11.02.2011 (allegato 55) sono tutte a nome di ████████ e fanno riferimento ad altri manufatti ubicati nelle immediate vicinanze estranei alla procedura. Essendo tali immobili abusivi senza possibilità di sanatoria saranno esclusi dalla valutazione. Stante la situazione descritta le unità immobiliari oggetto di perizia sono vendibili come lotti distinti e separati così come di seguito descritti.

**Lotto 1 - Locale commerciale nel Comune di Rende (CS), Via Cristoforo Colombo n.71, piano terra**



**(allegato 106)**, di superficie lorda 257,2 mq di cui 249,7 coperti e 7,5 mq rappresentati da un piccolo terrazzino con scala esterna usato per accedere all'immobile dalla corte comune ubicata sul lato Est dell'edificio; la superficie utile è 222,9 mq; l'altezza interna varia da 2,80 m a 3,35 m. Questo immobile è censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.12 del Comune di Rende (CS), p.lla 148, sub.8, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 1, consistenza 348 mq, superficie catastale totale 380 mq, rendita catastale €8.339,33, Via Cristoforo Colombo n.71, piano T, ditta [REDACTED] proprietà per 250/1000; [REDACTED] proprietà per 250/1000; [REDACTED], proprietà per 250/1000; [REDACTED], proprietà per 250/1000 **(allegato 85-91)**.

Detto immobile confina a Nord a Sud e a Est con corte comune sub.5 e con vano scala comune sub.4 e a Ovest con corte comune sub.5.

**Lotto 2 - Appartamento per civile abitazione nel Comune di Rende (CS), Via Cristoforo Colombo n.71, piano primo (allegato 107)**, di superficie lorda 262,5 mq, superficie utile 214,3 mq, superficie balconi 10 mq, altezza utile 2,90 m. L'appartamento, per esigenze dell'attuale proprietario debitore esecutato, è attualmente diviso impropriamente in due unità immobiliari ciascuna con accesso autonomo ma con comunione di forniture e impianti tecnologici. Inoltre, sul lato Ovest affaccia e ha accesso su di un terrazzo piano di superficie 160 mq che essendo abusivo e non sanabile viene escluso dal lotto. Questo immobile è identificato da due subalterni ed è censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, **Comune di Rende al foglio n.12, p.lla 148, sub.6**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 139 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 125 mq, rendita catastale €929,62, Via Cristoforo Colombo n.71, piano 1 **(allegato 83-89)** e **foglio 12, p.lla 148, sub.7**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 141 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 127 mq, rendita catastale €1.007,09, Via Cristoforo Colombo n.71, piano 1 **(allegato 84-90)**, entrambi in ditta [REDACTED], proprietà per 250/1000; [REDACTED], proprietà per 250/1000; [REDACTED], proprietà per 250/1000; [REDACTED], proprietà per 250/1000. Detto immobile confina a Nord a Sud e a Est con corte comune sub.5 e con vano scala comune sub.4 e a Ovest con corte comune sub.5.



**Lotto n.3 - Mansarda agibile ma non abitabile nel Comune di Rende (CS), Via Cristoforo Colombo n.71, piano secondo (allegato 108)**, di superficie lorda 262,5 mq di cui 159,8 mq con altezza utile maggiore di 1,70 m e 92,7 mq con altezza utile minore di 1,70 m e 10 mq di balconi. La superficie utile con altezza maggiore di 1,70 m è 129,5 mq, quella con altezza utile minore di 1,70 m è 87,0 mq. L'altezza utile varia dal massimo di 3,50 m al colmo al minimo di 0,50 m all'imposta delle falde. Questo immobile è censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al **foglio n.12 del Comune di Rende, p.lla 148, sub.9**, z.c. 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 118 mq, superficie catastale totale 180 mq, rendita catastale €.585,04, Via Cristoforo Colombo n.71, piano 2, in ditta [REDACTED] proprietà per 250/1000; [REDACTED] proprietà per 250/1000; [REDACTED], proprietà per 250/1000; [REDACTED], proprietà per 250/1000 (**allegato 96-97**). Si precisa che pur essendo autorizzata e censita come locale di deposito questa unità è inquadrabile urbanisticamente come un sottotetto agibile ma non abitabile anche se con marcata attitudine e potenzialità abitative. Detto immobile confina a Nord a Sud e a Est con corte comune sub.5 e con vano scala comune sub.4 e a Ovest con corte comune sub.5.

### **Quesito n.2**

***Provveda 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.***

I beni immobili oggetto di stima consistono in un locale commerciale al piano terra, in un appartamento al piano primo e in una mansarda agibile ma non abitabile al piano secondo/sottotetto ubicati in un piccolo fabbricato di cui costituiscono le uniche unità immobiliari che lo compongono. È presente anche la corte esterna che costituisce un bene comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato. Questi beni sono ubicati nel Comune di Rende (CS), alla Via Cristoforo Colombo n.71/87, in prossimità del confine Nord con il Comune di Montalto Uffugo (**allegato 109**). Il fabbricato (**Foto 1-2-3-4**) è strutturato su di un piano terra, un piano primo e un piano secondo/sottotetto, ha struttura portante in cemento armato e copertura a tetto. L'accesso alle unità immobiliari avviene dal vano scala interno all'edificio (**foto 5**) e, solo per quella al piano terra, da altri accessi indipendenti, non è presente l'impianto ascensore. Il fabbricato ha carattere



modesto, con le pareti esterne intonacate con intonaco grosso e tinteggiate di colore bianco. Gli infissi esterni sono in legno con persiana alla romana. La corte comune sul lato Est e su quello Sud **(foto 6-7-8)** è costituita da giardino pavimentato e con aiuole, è recintata ed è dotata di cancello di accesso sia pedonale che carrabile. Sui lati Nord ed Ovest è occupata da manufatti abusivi non sanabili **(foto 9-10-11-12)** e da una parte del piazzale a servizio dei locali al piano terra **(foto 13-14)**. Dal punto di vista impiantistico il fabbricato è servito da una unica fornitura idrica con un unico misuratore che fornisce l'acqua a tutte le unità immobiliari che lo compongono. Sono presenti due impianti gas GPL con proprio serbatoio esterno: uno a servizio del piano terra e del piano secondo/sottotetto **(foto 8)**; l'altro a servizio del piano primo **(foto 15)**. L'impianto elettrico è costituito da una fornitura a servizio del piano terra e del piano secondo/sottotetto e da una seconda fornitura a servizio del piano primo. Su una porzione della copertura sono presenti pannelli solari di recente installazione di un impianto fotovoltaico di proprietà della ditta che conduce in locazione i locali al piano terra e al piano secondo/sottotetto XXXXXXXXXX

Gli immobili oggetto di perizia sono di seguito descritti.

**Locale commerciale nel Comune di Rende (CS), Via Cristoforo Colombo n.71, piano terra, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.12 del Comune di Rende (CS), p.lla 148, sub.8 (ex sub.1).** Il locale commerciale **(allegato 106)** ha superficie lorda 257,2 mq di cui 249,7 coperti e 7,5 mq rappresentati da un piccolo terrazzino con scala esterna usato per accedere all'immobile dalla corte comune ubicata sul lato Est dell'edificio **(foto 16)**; la superficie utile è 222,9 mq; l'altezza interna varia da 2,80 m a 3,35 m. Vi si accede dal lato Ovest passando attraverso il manufatto in ampliamento realizzato in aderenza privo di titolo abilitativo **(foto 17)** oppure dal lato Est passando dalla corte comune per il tramite di un terrazzino **(foto 16)**. Altra possibilità di ingresso si ha dal vano scala comune del fabbricato **(foto 5)**. È composto da due locali ad uso ufficio, un servizio igienico e tre sale espositive **(foto 18-19-20-21-22-23)**. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti della zona uffici e del servizio igienico sono in ceramica, quelli delle zone espositive sono in gres porcellanato oppure variabile in funzione dell'esposizione. Le porte interne sono in legno laminato, mentre il portoncino di ingresso dal vano scala è di tipo blindato. Gli ingressi posti sul lato Ovest attualmente sono mantenuti costantemente aperti in quanto comunicanti con il manufatto in ampliamento posto su quel lato. Tuttavia nella realizzazione sono state mantenute e occultate alla vista le saracinesche con le relative guide che quindi possono essere agevolmente ripristinate. Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in legno di Douglas con persiane alla romana e scuri interni. È presente l'impianto elettrico con fornitura autonoma condiviso con la mansarda al piano secondo (sub.9 (ex



sub.3)); l'impianto idrico di carico e scarico con fornitura dal contatore condominiale; l'impianto di climatizzazione caldo freddo a funzionamento elettrico. Inoltre dispone anche di fornitura di gas GPL autonoma con serbatoio installato nella corte condominiale che condivide con la mansarda al piano secondo (sub.9 (ex sub.3)). Questo immobile attualmente ospita una attività commerciale di vendita di materiale edile denominata [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione stipulato dalla Custodia Giudiziaria in data 29.12.2022 (**allegato 111**).

**Appartamento per civile abitazione nel Comune di Rende (CS), Via Cristoforo Colombo n.71, piano primo, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.12 del Comune di Rende, p.IIa 148, sub.6-7 (ex sub.2).** L'appartamento (**allegato 107**) attualmente è diviso in due porzioni con accesso autonomo dal pianerottolo del piano primo identificate dal sub.6 e dal sub.7; la divisione è sommaria giacché tra le due parti si ha comunione di forniture e impianti tecnologici (impianto idrico, elettrico, gas GPL per riscaldamento e acqua calda sanitaria). Ha superficie lorda 259,7 mq, superficie utile 217,7 mq, superficie balconi 10 mq, altezza utile 2,90 m. Sul lato Ovest l'appartamento affaccia e ha accesso su di un terrazzo piano di superficie 160 mq (**foto 32**) costituente la copertura del manufatto abusivo in aderenza del piano terra che essendo non sanabile non viene considerato nella dotazione dell'appartamento. L'unità immobiliare posta al lato Nord identificata dal sub.7 (**foto 28-29-30-31**) ha superficie lorda 130,6 mq di cui 5 mq costituiti da balconi, superficie utile 109,6 mq, altezza utile 2,95 m. È composta da un ingresso, una cucina, un salone, due camere, due bagni, un ripostiglio, un balcone e il terrazzo di 160 mq (già citato) che condivide con la porzione Sud dell'appartamento. Questa unità immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione con rifiniture e organizzazione degli spazi derivanti da una ristrutturazione (probabilmente effettuata nel 2009) che ha ammodernato l'appartamento rispetto al suo carattere originario. I soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in gres porcellanato, i rivestimenti delle pareti dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica colorata. Le porte interne sono in legno laccato di colore bianco; il portoncino di ingresso è di tipo blindato. Le finestre e le porte finestre sono in legno di Douglas con persiane alla romana e scuri interni. L'impianto elettrico è in comune con quello dell'appartamento lato Sud in cui è installato il misuratore; l'impianto idrico è allacciato al contatore condominiale; l'impianto gas GPL e quello di riscaldamento a radiatori sono in comune con l'appartamento lato Sud in cui è installata la caldaia. Questa porzione di unità immobiliare è occupata senza titolo dal sig. [REDACTED] dalla coniuge e dalla figlia minore in quanto il contratto di comodato concesso dai proprietari debitori esecutati stipulato in data 01.06.2009 non risulta registrato (**allegato 112**). L'unità immobiliare posta al lato Sud identificata dal sub.6 (**foto 24-25-26-27**) ha superficie lorda





129,1 mq di cui 5 mq costituiti da balconi, superficie utile 108,1 mq, altezza utile 2,95 m. È composta da un ingresso, una cucina, un salone, due camere, un bagno con antibagno, un ripostiglio, un balcone e il terrazzo di 160 mq (già citato) che condivide con la porzione Nord dell'appartamento. Questa unità immobiliare si presenta in ordinarie condizioni di conservazione giacché a meno del bagno sembra non avere mai subito ristrutturazioni con rifiniture e organizzazione degli spazi risalenti all'epoca della costruzione. I soffitti sono intonacati e tinteggiati, e le pareti sono intonacate e tinteggiate oppure rivestite con carta da parati, i pavimenti sono in gres porcellanato, i rivestimenti delle pareti del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno laminato di colore ciliegio; il portoncino di ingresso è di tipo blindato. Le finestre e le porte finestre sono in legno di Douglas con persiane alla romana e scuri interni. È presente l'impianto elettrico con misuratore installato all'interno e l'impianto gas GPL per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con radiatori a parete, caldaia installata nella cucina e serbatoio GPL posto all'esterno nella corte condominiale **(foto 16)**. L'impianto elettrico, l'impianto gas e l'impianto di riscaldamento alimentano anche l'appartamento lato Nord. Questa porzione di unità immobiliare è occupata dal debitore esecutato sig.ra XXXXXXXXXX.

**Mansarda agibile ma non abitabile nel Comune di Rende (CS), Via Cristoforo Colombo n.71, piano secondo/sottotetto, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.12 del Comune di Rende, p.lla 148, sub.9 (ex sub.3).** Si tratta di un sottotetto **(allegato 108)** con destinazione d'uso locale di deposito la cui regolarità è stata stabilita in base alle planimetrie catastali all'impianto che, date le buone altezze utili, ha ottima potenzialità abitativa, infatti è stato adattato e rifinito al pari di un appartamento **(foto 33-34-35-36-37-38-39-40)**. Ha superficie lorda 256,9 mq di cui 159,7 mq con altezza utile maggiore di 1,70 m e 87,2 mq con altezza utile minore di 1,70 m e 10 mq di balconi. L'altezza utile varia dal massimo di 3,50 m al colmo al minimo di 0,50 m all'imposta delle falde. Si presenta in buone condizioni di conservazione a seguito di una ristrutturazione eseguita intorno all'anno 2000 ed è composta da un ingresso, un corridoio/disimpegno, una cucina, un salone, tre camere, due bagni, un ripostiglio e due locali di sgombero ricavati nelle parti più basse del sottotetto. I soffitti al pari delle pareti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno massello; il portoncino di ingresso è di tipo blindato. Le finestre e le porte finestre sono in legno di Iroko con persiane alla romana e scuri interni. Nel salone è presente un caminetto a legna. È presente l'impianto elettrico alimentato dal misuratore installato nel locale commerciale al piano terra, al pari dell'impianto gas



che è allacciato a quello del medesimo locale commerciale al piano terra. È presente la caldaia alimentata a GPL per il riscaldamento del tipo a radiatori e la produzione di acqua calda sanitaria. È altresì presente l'impianto di allarme e quello di videosorveglianza. L'impianto idrico è allacciato al contatore condominiale. Questa unità immobiliare attualmente è occupata dalla ditta [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione stipulato dalla Custodia Giudiziaria in data 29.12.2022 (**allegato 111**).

La vendita immobiliare in argomento riguarda un locale commerciale, un appartamento per civile abitazione e una mansarda agibile ma non abitabile, vendibili separatamente, di proprietà degli esecutati, tutti persone fisiche non possessori di partita iva. La costruzione di questi immobili è stata ultimata da più di 5 anni e da allora non risultano formalizzati altri interventi importanti per cui non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione iva per la sua imponibilità.

#### **Unità immobiliari prive di titolo abilitativo e non sanabili**

Per completezza si riporta anche la descrizione delle unità immobiliari abusive e non sanabili presenti al piano terra, realizzate sulla corte comune in aderenza al fabbricato principale (**allegato 110**) e utilizzate come pertinenza del locale commerciale al piano terra.

**a)** Manufatto in ampliamento al piano terra, realizzato in aderenza su tutto il fronte Ovest del fabbricato principale (**foto 4**), di larghezza 23,00 m, profondità 6,40 m, superficie 147,0 mq circa, altezza 3,20 m, con struttura portante metallica, chiusura in muratura intonacata e copertura a solaio piano in metallo e laterizi con piano di calpestio rivestito con piastrelle di klinker costituente il terrazzo dell'appartamento ubicato al piano superiore (**foto 32**). All'interno è pavimentato con piastrelle di ceramica, è dotato di controsoffitto in pannelli con altezza utile 2,60 m e possiede infissi di accesso in alluminio con lastra vetrata. È presente l'impianto elettrico. Questo immobile è utilizzato come ampliamento dell'area espositiva presente al piano terra del fabbricato principale (**foto 20-21-22**).

**b)** Manufatto in ampliamento al piano terra realizzato in aderenza a quello del punto precedente su parte del lato Ovest, di larghezza 13,10 m, profondità massima 6,90 m, superficie 85 mq circa, altezza 2,60 m, con struttura portante in acciaio, chiusure e copertura in lamiera metallica coibentata, pavimento in piastrelle di ceramica, infissi esterni di ingresso in alluminio e vetro. È presente l'impianto elettrico. Questo immobile è utilizzato per la vendita e deposito di oggetti di ferramenta, idraulica, ricambi e minuteria (**foto 41-42**).



c) Manufatto in ampliamento al piano terra realizzato in corrispondenza dello spigolo Sud-Ovest del fabbricato maggiore di larghezza 8,00 m, profondità 6,50 m, superficie 53 mq circa, altezza 2,50 m. Questo immobile ha struttura portante in acciaio, chiusure e copertura in lamiera ed è utilizzato come deposito **(foto 9-10)**.

d+e) Manufatto con struttura portante in acciaio e chiusure in blocchi di cemento intonacati all'esterno, copertura in lamiera. Ha larghezza 9,70 m, profondità 16,50 m, superficie 160 mq, altezza 3,20 m. La parte comunicante con l'area espositiva del fabbricato principale (e) ha pavimento in ceramica, pareti intonacate, controsoffitto e dispone di impianto elettrico. La parte con accesso dal piazzale utilizzata come deposito (d) ha pavimento in battuto di cemento, porta di ingresso con serranda metallica motorizzata, porte interne in ferro grezzo, impianto elettrico ed è priva di altre rifiniture **(foto 43-44-45-46)**.

f) Manufatto con struttura portante in acciaio e chiusure in blocchi di cemento intonacati all'esterno, copertura in lamiera. Ha forma trapezia di base minore 8,70 m, base maggiore 9,70 m, profondità 16,50 m, superficie 152,8 mq, altezza massima 3,20 m, altezza minima 2,20 m. Ha accesso dal piazzale tramite una serranda motorizzata, ha pavimento in battuto di cemento, dispone di impianto elettrico, è privo di altre rifiniture e viene utilizzato come deposito **(foto 43-44-45-46)**.

### **Quesito n.3**

***Provveda 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.***

La costruzione degli immobili oggetto di stima è avvenuta a partire dall'anno 1973 con le Licenze di Costruzione del Comune di Rende n.59 del 24.09.1973 **(allegato 44)** e n.60 del 29.12.1975 **(allegato 45)**, motivo per il quale non ricorrono i presupposti del quesito.

### **Quesito n.4**

***Provveda 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.*

La costruzione degli immobili oggetto di stima è avvenuta a partire dall'anno 1973 con le Licenze di Costruzione del Comune di Rende n.59 del 24.09.1973 (**allegato 44**) e n.60 del 29.12.1975 (**allegato 45**) rilasciate alla ditta [REDACTED] e preliminare deposito del progetto presso il Genio Civile di Cosenza prot. n.27549 sez.1 del 28.11.1972. In data 05.05.1978 con nota del Comune di Rende n.494, le Licenze di Costruzione venivano volturate in favore di [REDACTED] (**allegato 46**); con nota del Comune di Rende n.3230, le Licenze di Costruzione venivano volturate ai signori [REDACTED] (**allegato 47**) giusto atto di vendita del 19.11.1980 rogato dal notaio Nunzio Nappi di Montalto Uffugo catalogato al n.2462 di repertorio (**allegato 103**). Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende, per come attestato da questo stesso ufficio con nota rilasciata al CTU che mi ha preceduto ing. Aurelio Perugini, non sono presenti altri titoli abilitativi o documentazione (comunicazione di fine lavori, D.I.A., condono edilizio, ecc.) (**allegato 105**). È presente, l'autorizzazione comunale per lavori aggiuntivi del 14.02.1981 (**allegato 48**), il collaudo statico (**allegato 49**) e risulta essere stata rilasciata la dichiarazione di agibilità in data 08.09.1982 con prot. n.307 (**allegato 50**). Inoltre, sempre per come attestato dall'ufficio tecnico del Comune di Rende (**allegato 105**), i progetti a base delle Licenze di Costruzione rilasciate sono mancanti in quanto l'unico elaborato peritale presente è una relazione tecnica da cui è possibile desumere ben poco e che per evidenti errori presenti al suo interno non è attendibile. Una copia del progetto del fabbricato è stata comunque acquisita dal precedente CTU ing. Aurelio Perugini presso l'Archivio di Stato di Cosenza e consiste negli elaborati grafici (**allegato 113**) e nella relazione tecnica (**allegato 114**) redatti dal tecnico [REDACTED] [REDACTED] in data 12.10.1972 allegati al deposito del progetto presso il Genio Civile di Cosenza prot. n.27549 sez.1 del 28.11.1972. Questi elaborati, per affinità temporale, sono sicuramente corrispondenti a quelli del progetto a base del rilascio della Licenza di Costruzione n.59 del 24.09.1973 (**allegato 44**) ma non è detto che corrispondano a quelli per cui fu rilasciata la successiva Licenza di Costruzione n.60 del 29.12.1975 (**allegato 45**) che ha sostituito la precedente e di cui non si dispone di nessun elaborato. Per questo motivo gli elaborati progettuali reperiti



presso l'Archivio di Stato di Cosenza non possono essere utilizzati per verificare la corrispondenza di quanto autorizzato con lo stato di fatto. In questo caso, essendo disponibili le planimetrie catastali all'impianto di tutti gli immobili redatte in data 28.05.1987 (**allegato 115-116-117**), quindi successivamente al rilascio della seconda Licenza di Costruzione n.60 del 29.12.1975 (**allegato 45**), in base al disposto del DPR 380/2001, art.9-bis, comma 1-bis, queste possono essere assunte a rappresentare lo stato autorizzativo ultimo del fabbricato. Il dispositivo citato, infatti, stabilisce che le informazioni catastali di primo impianto possono stabilire lo stato autorizzativo di un immobile nel caso in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. Nello specifico caso in oggetto si dispone delle planimetrie catastali del locale commerciale al piano terra (fg.12, p.IIa 148, sub.1 (attuale sub.8)) (**allegato 115**), dell'appartamento al piano primo (fg.12, p.IIa 148, sub.2 (attuale sub.6-7)) (**allegato 116**) e della mansarda al piano secondo (fg.12, p.IIa 148, sub.3 (attuale sub.9)) (**allegato 117**) redatte dal [REDACTED] in data 28.05.1987 che saranno assunte a rappresentare lo stato autorizzato del fabbricato.

Relativamente a ciascuna delle tre unità immobiliari oggetto di perizia, il raffronto delle planimetrie catastali assunte a rappresentare lo stato autorizzato con il rilievo dello stato di fatto determina quanto di seguito riportato.

**Locale commerciale nel Comune di Rende (CS), Via Cristoforo Colombo n.71, piano terra, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.12 del Comune di Rende (CS), p.IIa 148, sub.8.** La planimetria catastale all'impianto del piano terra (**allegato 115**) risulta corrispondente con lo stato di fatto (**allegato 106**) per la divisione interna a meno di un tramezzo, del terrazzino di accesso sul prospetto Est con la relativa luce di ingresso e di una seconda luce di accesso sul prospetto Nord che non vi sono rappresentate. Inoltre, non vi è corrispondenza della categoria di censimento catastale C/2 (**allegato 6**), ovvero magazzino o deposito, in quanto l'immobile è utilizzato come locale commerciale cui andrebbe attribuita la categoria C/1, ovvero locale commerciale, negozio o bottega. Non si considera il corpo aggiunto in aderenza presente sul lato Ovest in quanto abusivo e non sanabile. Questo manufatto, infatti, seppure riportato sulla planimetria catastale, non è asseverato da alcuna pratica sismica poiché la Licenza di Costruzione n.60/1975 è riferita esclusivamente a calcoli strutturali di opere in conglomerato cementizio semplice o armato e non a opere in acciaio quale appunto è la struttura portante del corpo aggiunto in argomento. Gli abusi riscontrati possono essere sanati con la spesa stimata di **€.17.210,00** più oneri fiscali e previdenziali per la pratica SCIA di ricostruzione e sanatoria per variazione della destinazione d'uso redatta secondo l'art.37 del DPR 380/2001 da presentare al



Comune di Rende (comprensiva dell'onorario del professionista (€1.800,00); della tassa di esame progetto (€150,00); della sanzione (€516,00); degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione al 40% con maggiorazioni per sanatoria a causa del cambio di destinazione d'uso da magazzino di deposito a locale commerciale che comporta un aumento del carico urbanistico (€14.744,00).

**Appartamento per civile abitazione nel Comune di Rende (CS), Via Cristoforo Colombo n.71, piano primo, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.12 del Comune di Rende, p.lla 148, sub.6-7.** La planimetria catastale all'impianto del piano primo (**allegato 116**) risulta difforme dallo stato di fatto (**allegato 107**) che vede l'unità immobiliare divisa in due appartamenti con accesso indipendente ma con comunione degli impianti; a queste si aggiungono difformità nella distribuzione interna di entrambe le porzioni. Analogamente a quanto fatto per il piano terra, non si considera il terrazzo piano presente sul lato Ovest costituente la copertura del corpo aggiunto in aderenza in quanto abusivo e non sanabile. Questo manufatto, infatti, seppure riportato sulla planimetria catastale, non è asseverato da alcuna pratica sismica poiché la Licenza di Costruzione n.60/1975 è riferita esclusivamente a calcoli strutturali di opere in conglomerato cementizio semplice o armato e non a opere in acciaio quale appunto è la struttura portante del corpo aggiunto in argomento. Gli abusi riscontrati possono essere sanati con la spesa stimata di **€2.266,00** più oneri fiscali e previdenziali per la pratica SCIA di ricostruzione e sanatoria redatta secondo l'art.37 del DPR 380/2001 per la divisione in due unità immobiliari realizzata abusivamente e la variazione della distribuzione interna da presentare al Comune di Rende (comprensiva dell'onorario del professionista (€1.600,00); della tassa di esame progetto (€150,00); della sanzione (€516,00).

**Mansarda agibile ma non abitabile nel Comune di Rende (CS), Via Cristoforo Colombo n.71, piano secondo/sottotetto, censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.12 del Comune di Rende, p.lla 148, sub.9.** Rispetto alla planimetria catastale all'impianto del piano secondo/sottotetto (**allegato 117**) lo stato di fatto (**allegato 108**) presenta difformità nella distribuzione interna, due finestre aggiunte sul prospetto Est e la chiusura di uno dei due portoncini presenti sul pianerottolo del vano scala. Gli impianti tecnologici sono indipendenti ma collegati e alimentati da quelli a servizio del piano terra. Gli abusi riscontrati possono essere sanati con la spesa stimata di **€17.010,00** più oneri fiscali e previdenziali per la pratica SCIA di ricostruzione e sanatoria redatta secondo l'art.37 del DPR 380/2001 da presentare al Comune di Rende (comprensiva dell'onorario del professionista (€1.800,00); della tassa di esame progetto (€150,00); della sanzione (€516,00); degli oneri di urbanizzazione e del costo di



costruzione al 60% per uso non residenziale con maggiorazioni per sanatoria (€14.544,00).

**Quesito n.5**

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

I beni immobili oggetto di stima consistono in tre immobili censiti presso il Catasto dei Fabbricati cui appartiene anche il terreno pertinenziale costituente la corte comune censito come ente urbano. Pertanto, non essendovi terreni da trattare, non ricorrono i presupposti del quesito.

**Quesito n.6**

***Provveda 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 ostantive.***

Per ciascuno degli immobili della presente procedura si rappresenta quanto attuato.

**Locale commerciale nel Comune di Rende (CS), Via Cristoforo Colombo n.71, piano terra.**

L'immobile, a seguito degli aggiornamenti catastali effettuati dal sottoscritto è attualmente così censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza: Comune di Rende, catasto fabbricati, foglio n.12, p.lla 148, sub.8, z.c. 2, categoria C/1, classe 1, consistenza 348 mq, superficie catastale totale 380 mq, rendita catastale €8.339,33, Via Cristoforo Colombo n.71, piano T, in ditta [REDACTED] nata [REDACTED], proprietà per 250/1000; [REDACTED], proprietà per 250/1000; [REDACTED], proprietà per 250/1000; [REDACTED], proprietà per 250/1000; [REDACTED], proprietà per 250/1000 (**allegato 85-91**). Prima dei citati aggiornamenti era così censito: Comune di Rende, catasto fabbricati, foglio n.12, p.lla 148, sub.1, categoria C/2, classe U, consistenza 364 mq rendita catastale €695,56, Via Cristoforo Colombo, piano T, in ditta [REDACTED] nata a [REDACTED], proprietà per 250/1000; [REDACTED], proprietà per 250/1000; [REDACTED], proprietà per [REDACTED]



250/1000; [REDACTED] nato a [REDACTED],  
proprietà per 250/1000 (allegato 6-10).

**Appartamento per civile abitazione nel Comune di Rende (CS), Via Cristoforo Colombo n.71, piano primo (composto da due subalterni).** L'immobile, a seguito degli aggiornamenti catastali effettuati dal sottoscritto è attualmente così censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza: Comune di Rende, catasto fabbricati, foglio n.12, p.lla 148, sub.6, z.c. 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 139 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 125 mq, rendita catastale €.929,62, Via Cristoforo Colombo n.71, piano 1 (allegato 83-89) e Comune di Rende, catasto fabbricati, foglio n.12, p.lla 148, sub.7, z.c. 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 141 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 127 mq, rendita catastale €.1.007,09, Via Cristoforo Colombo n.71, piano 1 (allegato 84-90), entrambi in ditta in ditta [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 250/1000; [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 250/1000; [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 250/1000; [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 250/1000. Prima dei citati aggiornamenti era così censito: Comune di Rende, catasto fabbricati, p.lla 148, sub.2, categoria A/2, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita catastale €.1.626,84, Via Cristoforo Colombo piano 1, in ditta [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietà per 250/1000; [REDACTED] nato a [REDACTED], proprietà per 250/1000; [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 250/1000; [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 250/1000 (allegato 7-11).

**Mansarda agibile ma non abitabile nel Comune di Rende (CS), Via Cristoforo Colombo n.71, piano secondo/sottotetto.** L'immobile, a seguito degli aggiornamenti catastali effettuati dal sottoscritto è attualmente così censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza: Comune di Rende, catasto fabbricati, foglio n.12, p.lla 148, sub.9, z.c. 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 118 mq, superficie catastale totale 180 mq, rendita catastale €.585,04, Via Cristoforo Colombo n.71, piano 2, in ditta [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 250/1000; [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 250/1000; [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 250/1000; [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 250/1000 (allegato 96-97).





Prima dei citati aggiornamenti era così censito: Comune di Rende, catasto fabbricati, foglio n.12, p.lla 148, sub.3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita catastale €.969,62, Via Cristoforo Colombo, piano 2, in ditta [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 250/1000; [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 250/1000; [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 250/1000; [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 250/1000 (**allegato 8-12**).

Per tutti questi immobili i dati catastali attuali non coincidono con quelli riportati sull'atto di pignoramento immobiliare a seguito degli aggiornamenti eseguiti dal sottoscritto in ottemperanza al presente quesito n.6. Questa circostanza non influenza la regolarità della vendita immobiliare.

### **Quesito n.7**

***Provveda ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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.***

All'atto della notifica del pignoramento avvenuta il 27.11.2009 (**allegato 118**) i debitori esegutati erano intestatari degli immobili oggetto di stima a seguito di edificazione su area acquistata per notaio Nunzio Nappi di Montalto Uffugo il 19.11.1980 con atto rep. n.2462, racc. n.1363 trascritto a Cosenza il 16.12.1980 al n.25951 reg. gen. e n.205021 reg. part., registrato a Cosenza il 01.12.1980 al n.9386 serie 1 (**allegato 103**). L'edificazione avveniva in forza della licenza edilizia n.59 del 24.09.1973 (**allegato 44**) e n.60 del 29.12.1975 (**allegato 45**) rilasciate dal Comune di Rende a [REDACTED], poi volturate a [REDACTED] (**allegato 46**) e successivamente volturate agli esegutati [REDACTED] (**allegato 47-51**).

### **Quesito n.8**

***Provveda 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.***

In base alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento conservate presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza (**allegato da 16 a 27**), può stilarsi la seguente ricostruzione analitica della provenienza dei beni pignorati, delle trascrizioni e delle iscrizioni. Queste formalità risultano tutte non pregiudizievoli.

**Locale commerciale nel Comune di Rende (CS), Via Cristoforo Colombo n.71, piano terra, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.12 del Comune di Rende (CS), p.lla 148, sub.8 (ex sub.1) (allegato 16).**

1. ISCRIZIONE del 08/04/1998 - Registro Particolare 800 Registro Generale 7255 Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 186540 del 07/04/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 54 del 11/01/2018 (**allegato 19**).

2. ISCRIZIONE del 20/09/2001 - Registro Particolare 2441 Registro Generale 20407 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 724 del 08/08/2001 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 1978 del 03/09/2021 (**allegato 20**).

3. TRASCRIZIONE del 04/06/2003 - Registro Particolare 10719 Registro Generale 14429 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 587 del 24/03/2003 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (**allegato 21**).

4. ISCRIZIONE del 16/10/2003 - Registro Particolare 3916 Registro Generale 25643 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1143/2001 del 16/10/2001 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2655 del 27/07/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE) (**allegato 22**).

5. TRASCRIZIONE del 29/12/2009 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 41402 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2390/2009 del 27/11/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (**allegato 24**).

6. ISCRIZIONE del 15/01/2016 - Registro Particolare 64 Registro Generale 853 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1835/3416 del 13/01/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE (**allegato 25**).

7. ISCRIZIONE del 11/01/2018 - Registro Particolare 54 Registro Generale 874 Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 186540 del 07/04/1998 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da



IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 800 del 1998 **(allegato 26)**.

8. ISCRIZIONE del 03/09/2021 - Registro Particolare 1978 Registro Generale 24289 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 724/2001 del 08/08/2001 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2441 del 2001 **(allegato 27)**.

**Appartamento per civile abitazione nel Comune di Rende (CS), Via Cristoforo Colombo n.71, piano primo, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.12 del Comune di Rende, p.lla 148, sub.6-7 (ex sub.2) (allegato 17).**

1. ISCRIZIONE del 08/04/1998 - Registro Particolare 800 Registro Generale 7255 Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 186540 del 07/04/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 54 del 11/01/2018 **(allegato 19)**.

2. ISCRIZIONE del 20/09/2001 - Registro Particolare 2441 Registro Generale 20407 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 724 del 08/08/2001 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 1978 del 03/09/2021 **(allegato 20)**.

3. TRASCRIZIONE del 04/06/2003 - Registro Particolare 10719 Registro Generale 14429 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 587 del 24/03/2003 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI **(allegato 21)**.

4. ISCRIZIONE del 16/10/2003 - Registro Particolare 3916 Registro Generale 25643 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1143/2001 del 16/10/2001 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2655 del 27/07/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE) **(allegato 22)**.

5. ISCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 4595 Registro Generale 11806 Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 7107/34 del 09/03/2005 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 **(allegato 23)**.

6. TRASCRIZIONE del 29/12/2009 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 41402 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2390/2009 del 27/11/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI **(allegato 24)**.

7. ISCRIZIONE del 15/01/2016 - Registro Particolare 64 Registro Generale 853 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1835/3416 del 13/01/2016 IPOTECA CONC.



AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE **(allegato 25)**.

8. ISCRIZIONE del 11/01/2018 - Registro Particolare 54 Registro Generale 874 Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 186540 del 07/04/1998 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 800 del 1998 **(allegato 26)**.

9. ISCRIZIONE del 03/09/2021 - Registro Particolare 1978 Registro Generale 24289 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 724/2001 del 08/08/2001 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2441 del 2001 **(allegato 27)**.

**Mansarda agibile ma non abitabile nel Comune di Rende (CS), Via Cristoforo Colombo n.71, piano secondo/sottotetto, censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.12 del Comune di Rende, p.lla 148, sub.9 (ex sub.3) (allegato 18).**

1. ISCRIZIONE del 08/04/1998 - Registro Particolare 800 Registro Generale 7255. Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 186540 del 07/04/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 54 del 11/01/2018 **(allegato 19)**.

2. ISCRIZIONE del 20/09/2001 - Registro Particolare 2441 Registro Generale 20407 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 724 del 08/08/2001 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 1978 del 03/09/2021 **(allegato 20)**.

3. TRASCRIZIONE del 04/06/2003 - Registro Particolare 10719 Registro Generale 14429 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 587 del 24/03/2003 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI **(allegato 21)**.

4. ISCRIZIONE del 16/10/2003 - Registro Particolare 3916 Registro Generale 25643 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1143/2001 del 16/10/2001 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2655 del 27/07/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE) **(allegato 22)**.

5. TRASCRIZIONE del 29/12/2009 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 41402 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2390/2009 del 27/11/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI **(allegato 24)**.

6. ISCRIZIONE del 15/01/2016 - Registro Particolare 64 Registro Generale 853 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1835/3416 del 13/01/2016 IPOTECA CONC.



AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE (**allegato 25**).

7. ISCRIZIONE del 11/01/2018 - Registro Particolare 54 Registro Generale 874 Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 186540 del 07/04/1998 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO. Formalità di riferimento: Iscrizione n.800 del 1998 (**allegato 26**).

8. ISCRIZIONE del 03/09/2021 - Registro Particolare 1978 Registro Generale 24289 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 724/2001 del 08/08/2001 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2441 del 2001 (**allegato 27**).

Per il resto, sui beni immobili oggetto di pignoramento non ci sono altri oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione. Non si annoverano neanche formalità, vincoli e oneri di natura condominiale o ad essi assimilabili.

#### **Quesito n.9**

***Provveda 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.***

La stima del valore più probabile degli immobili pignorati è stata eseguita con il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Le particolarità proprie del bene da stimare sono rapportate a quelle dei beni assimilabili a mezzo di coefficienti che tengono conto delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

La superficie dell'immobile considerata nel metodo di stima è la superficie commerciale Sc ottenuta al lordo della superficie coperta dei muri perimetrali e dei tramezzi interni e per metà di quelli di confine più la superficie degli eventuali spazi accessori modificata con appositi coefficienti



correttivi. La stima è stata effettuata separatamente per tutti gli immobili pignorati.

**Stima del valore del locale commerciale nel Comune di Rende (CS), Via Cristoforo Colombo n.71, piano terra, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.12 del Comune di Rende (CS), p.IIa 148, sub.8 (ex sub.1).**

L'immobile è ubicato al piano terra di un piccolo fabbricato di tre piani per civili abitazioni e locali commerciali e consiste in un negozio per vendita di materiale edile. Per esso vale la descrizione già esposta in risposta al quesito n.2 con la precisazione che esso è attualmente connesso e comunicante con il corpo aggiunto abusivo sul lato Ovest, che essendo non sanabile, non sarà considerato nella valutazione. Ha superficie lorda 257,2 mq di cui 249,7 coperti e 7,5 mq scoperti rappresentati da un piccolo terrazzino con scala esterna usato per accedere all'immobile dalla corte comune ubicata sul lato Est dell'edificio; la superficie utile è 222,9 mq; l'altezza interna varia da 2,80 m a 3,35 m. Si riporta di seguito tabella con i principali dati metrici.

<b>PRINCIPALI DATI METRICI</b>	
<b>Locale Commerciale in Rende (CS), Via Cristoforo Colombo, piano T</b>	
<b>Fg.12 p.IIa 148 sub.8 (ex sub.1)</b>	
Superficie lorda complessiva (mq)	257,2
Superficie lorda coperta (mq)	249,7
Superficie lorda terrazzino accesso lato Est (mq)	7,5
Superficie utile (mq)	222,9
Altezza utile min. (mq)	2,80
Altezza Utile max. (m)	3,35

Superficie commerciale dell'immobile

Per la valutazione dell'immobile si è fatto riferimento alla sua Superficie Commerciale "Sc" che, solitamente, si ottiene dalla superficie lorda degli ambienti a varia destinazione modificata con appositi coefficienti correttivi.

La superficie commerciale si determina con l'espressione:

$$Sc = \sum Kn \cdot Sn$$

dove i termini indicano:

Sc ..... superficie commerciale unità immobiliare

Sn ..... superficie lorda spazio con destinazione specifica

Kn ..... coefficiente spazio con destinazione specifica

Essendo note tutte le superfici e la destinazione e la distribuzione degli spazi è possibile determinare la superficie commerciale.



**Sc = 267,6 mq**

<b>Locale Commerciale in Rende (CS), Via Cristoforo Colombo, piano T</b>			
<b>Fg.12 p.IIa 148 sub.8 (ex sub.1)</b>			
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			
<b>Ambiente</b>	<b>Sup. Lorda (mq)</b>	<b>Coeff. Spazio Commerciale</b>	<b>Sup. Comm. (mq)</b>
Zona esposizione e vendita	186,3	1,00	186,3
Uffici	33,9	1,90	64,4
Servizi igienici	3,3	0,80	2,6
Corridoi e passaggi	26,2	0,50	13,1
Terrazzino accesso lato Est	7,5	0,15	1,1
<b>Sommano</b>	<b>257,2</b>		<b>267,6</b>

Il valore unitario base Vb per i locali commerciali è stato ricavato basandosi sulle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al primo semestre dell'anno 2023 per la zona di interesse e per la tipologia di immobile in oggetto (**allegato 119**) in quanto il mercato immobiliare della zona non ha fornito indicazioni valide.

Nel caso in oggetto l'unità commerciale è situata nel Comune di Rende (CS), in un modesto fabbricato, in posizione periferica a prevalente destinazione industriale, dotata di tutti i principali sottoservizi e prossima alle principali vie di accesso. Il prezzo base scelto, date le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, è quello corrispondente al minimo degli esercizi commerciali su base OMI pari a 1.000,00 €/mq.

**Vu = 1.000,00 €/mq**

Questo valore, essendo un valore generico, deve essere rapportato all'unità immobiliare aggiornandolo in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'unità immobiliare, del fabbricato che la contiene e della zona in cui questo sorge. Sono stati utilizzati i seguenti coefficienti correttivi.

### **Caratteristiche estrinseche della zona**

Le caratteristiche estrinseche della zona in cui è localizzata l'unità commerciale si esplicano considerando il *Coefficiente di zona* e il *Coefficiente del contesto*.

### **Coefficiente di zona**

La valutazione del coefficiente globale relativo alla zona o quartiere è stata suddivisa in quattro tipi di analisi: *attività, bacino di utenza, classi di utenza e taglio tipologico*, stabilendo per ciascuna di esse un coefficiente.



## Attività commerciale esercitabile

Ad ogni tipo di attività corrisponde un coefficiente che rende l'unità immobiliare più o meno appetibile per via della sua conformazione, della dotazione impiantistica che può già essere presente o ad altri particolari che lo renderebbero da subito idoneo ad accogliere uno specifico tipo di attività. Vi sono poi attività più redditizie di altre.

La procedura di valutazione è stata eseguita scegliendo l'attività potenzialmente insediabile più redditizia per la zona in esame, inquadrando il settore merceologico dell'attività commerciale, innanzitutto facendo la differenza tra quelle del settore alimentare e quelle del settore non alimentare, a loro volta suddivise in alimentari con e senza somministrazione di cibi o bevande. La sezione non alimentare viene invece classificata in base al livello di concorrenza che il negozio può avere. Si dirà bloccata quando è a numero chiuso con necessità di licenza commerciale (es.: tabacchi, farmacie, edicole, ecc.); contingentata se è regolata dal piano regolatore del commercio per non avere eccesso di offerta sul territorio; libera è quell'attività insediabile senza particolari problemi solo con la semplice disponibilità dei locali. I coefficienti sono riportati nella tabella seguente.

<b>ATTIVITA' COMMERCIALE ESERCITABILE</b>		
<b>Attività</b>	<b>Sotto attività</b>	<b>Coefficiente C1</b>
Alimentare	Con somministrazione di cibi	1,05
	Senza somministrazione di cibi	1,00
Non Alimentare	Bloccata	1,20
	Contingentata	1,08
	Non contingentata	1,00

I locali, per la loro collocazione e le loro caratteristiche, senza trasformazioni radicali, possono accogliere esclusivamente attività del settore non alimentare escluse quelle contingentate per via della presenza di attività simili nelle vicinanze. Per questo motivo il coefficiente relativo assume il valore 1,00.

$$C1 = 1,00$$

## Bacino di utenza

Una seconda classificazione è quella del bacino di utenza, intendendo come tale i cerchi geografici aventi l'unità oggetto di stima come centro e il raggio variabile secondo cinque categorie principali. Un negozio possiede una potenziale clientela data principalmente dagli abitanti della zona ove esso è situato, per cui se in un determinato settore merceologico l'unità commerciale è unica, il bacino di utenza sarà tutto assorbito da essa. I coefficienti del bacino di utenza utilizzati





sono riportati nella seguente tabella.

<b>BACINO DI UTENZA</b>		
<b>Circondario</b>	<b>Fascia chilometrica del raggio</b>	<b>Coefficiente C2</b>
a) Immediato	Entro 1 Km	
	abitanti < 2.500	1,00
	abitanti < 5.000	1,03
	abitanti > 5.000	1,05
b) Adiacente	Da 1 a 3 Km	
	abitanti < 5.000	1,00
	abitanti < 10.000	1,02
	abitanti > 10.000	1,04
c) Primario	Da 3 a 6 Km	
	abitanti < 10.000	1,00
	abitanti < 25.000	1,01
	abitanti > 25.000	1,03
d) Intermedio	Da 6 a 10 Km	
	abitanti < 25.000	0,97
	abitanti < 70.000	1,00
	abitanti > 70.000	1,03
e) Esterno	Da 10 a 40 Km	
	abitanti < 100.000	0,95
	abitanti < 300.000	0,97
	abitanti > 300.000	1,00

Il tipo di attività attuabile nei i locali oggetto di stima presuppone una clientela maggiormente di tipo locale. Per questo motivo ci si può riferire ad un circondario immediato con un numero di abitanti minore di 2.500, ad un circondario adiacente con numero di abitanti minore di 5.000, ad uno primario con numero di abitanti minore di 10.000, ad uno intermedio con numero di abitanti minore di 25.000 e uno esterno con numero di abitanti minore di 100.000. Il coefficiente relativo risulta:

$$C2 = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,97 \times 0,95 = 0,92$$

### Classi di utenza

Un'altra importante classificazione è quella in base alla popolazione secondo classi di età e classi di attività lavorativa che considera il tipo di acquisti effettuati dalla clientela potenziale. Vengono utilizzati i coefficienti riportati nella seguente tabella.

<b>CLASSI DI UTENZA</b>			
<b>Circondario</b>	<b>Coefficiente C3</b>	<b>Circondario</b>	<b>Coefficiente C4</b>
<b>Immediato</b>		<b>Immediato</b>	
Fino ad anni 18	1,00	Operai	0,98



CLASSI DI UTENZA			
Circondario	Coefficiente C3	Circondario	Coefficiente C4
<b>Immediato</b>		<b>Immediato</b>	
Da 19 a 25 anni	1,05	Impiegati pubblici	0,99
Da 26 a 35 anni	1,02	Impiegati privato	1,00
Da 36 a 50 anni	1,02	Liberi Professionisti	1,05
Da 51 a 65 anni	1,01	Commercianti	1,03
Oltre 65 anni	1,00	Studenti e pensionati	0,97
<b>Adiacenze</b>		<b>Adiacenze</b>	
Fino ad anni 18	1,01	Operai	0,99
Da 19 a 25 anni	1,02	Impiegati pubblici	1,00
Da 26 a 35 anni	1,03	Impiegati privato	1,00
Da 36 a 50 anni	1,00	Liberi Professionisti	1,03
Da 51 a 65 anni	1,00	Commercianti	1,01
Oltre 65 anni	0,98	Studenti e pensionati	0,98

Nel caso in oggetto i potenziali frequentatori dell'esercizio sono classificabili con età e qualifica lavorativa su una fascia molto ampia. Si ipotizza una classe di utenza del circondario adiacente ed immediato media con qualifica media. Per i coefficienti si assume il valore:

$$C3 = 1,02$$

$$C4 = 1,00$$

### Taglio tipologico

Il taglio tipologico dell'unità commerciale è stabilito con la collocazione della tipologia commerciale adottata in riferimento alla zona dove è insediata l'attività in esame. Il valore del coefficiente viene stabilito in base alla coerenza o meno dell'attività con l'orientamento dominante della zona (es: un negozietto di quartiere situato vicino a un centro commerciale ha poche possibilità di sopravvivenza). I valori considerati per il coefficiente sono riportati nella seguente tabella.

COERENZA TAGLIO TIPOLOGICO		
Taglio tipologico del negozio	Coefficiente C5	
	Coerente	Incoerente
Piccolo negozio di paese o di quartiere	1,05	0,85
Medio e grande negozio di paese	1,00	0,90
Negozio di centro città	1,10	0,95
Superette	1,05	1,00
Supermercato	1,03	1,00
Ipermercato	1,05	1,00
Centro commerciale	1,07	0,95



L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di 267,6 mq che agevola la possibilità di scelta per l'attività esercitabile e si colloca coerentemente nel contesto. Il coefficiente assume il valore:

$$C5 = 1,00$$

Moltiplicando tra di loro i coefficienti parziali fino ad ora ottenuti, si ottiene il coefficiente di zona.

$$Cz = C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 = 1,00 \times 0,92 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,00 = 0,94$$

$$Cz = 0,94$$

### **Coefficiente del contesto**

I criteri di valutazione del contesto sono: funzionali, estetici, sociali, conservazione.

#### **Coefficiente Funzionale**

Per contesto si intende l'edificio che contiene l'unità immobiliare, considerando in particolare la facciata e l'area urbana posta nei pressi dello stesso, quindi la zona raggiungibile a piedi senza che l'utente potenziale decida di rivolgersi ad un altro esercizio. Tale area è solito farla corrispondere a quella inscritta in un cerchio di raggio 300 m e centro nell'immobile in oggetto. Nella seguente tabella sono riportati i valori del coefficiente funzionale del contesto sulla base delle dotazioni funzionali presenti.

<b>CONTESTO FUNZIONALE</b>		
	<b>Coefficiente C6</b>	
<b>Caratteristica</b>	<b>Presenza</b>	<b>Assenza</b>
Parcheggi pubblici > 2,5 mq/ab.	1,05	0,95
Parcheggi privati > 2,5 mq/ab.	1,02	0,98
Strada veicolare a doppio senso	1,03	1,00
Strada veicolare a senso unico	1,01	1,00
Strada solo pedonale	1,02	1,00
Facciata di pregio	1,05	0,97
Edificio polarizzante la visuale	1,03	0,98
Possibilità posa insegne	1,02	0,95
Marciapiede > 1,50 m	1,05	0,95
Vetrine >= 2	1,08	1,00
Ampiezza complessiva vetrine >= 4 mq	1,05	0,95

Nel caso in oggetto ci sono parcheggi pubblici e privati sufficienti, la strada veicolare è a doppio senso di marcia, non ci sono vie solo pedonali, l'edificio non ha una facciata di pregio e non polarizza la visuale, c'è la possibilità di posa di insegne, non c'è marciapiede, non si hanno vetrine.

Il coefficiente assume il valore:



$$C6 = 0,96$$

### Coefficiente Estetico

La valutazione del valore derivante dall'estetica del contesto commerciale è importante soprattutto per attività rivolte allo shopping (acquisto saltuario ed occasionale) in quanto fare le compere in un luogo curato ed ingentilito è sempre più gradevole che in un'area degradata. Si considerano i coefficienti riportati nella seguente tabella.

<b>CONTESTO ESTETICO</b>			
	<b>Coefficiente C7</b>		
<b>Elemento estetico</b>	<b>Mediocre</b>	<b>Pregevole</b>	<b>Artistico</b>
Facciata (nell'insieme)	0,98	1,00	1,02
Facciata (decori)	0,99	1,00	1,01
Morfologia delle vetrine	1,00	1,02	1,03
Materiali pregio vetrine	1,00	1,01	1,02
Arredo urbano di pregio	1,00	1,01	1,02
Pulizia stradale	1,00	1,01	1,02
Illuminazione	1,00	1,01	1,01
Composizione edificio	0,97	1,01	1,03
Progettista	1,00	1,03	1,05

Nel caso in oggetto l'edificio e il circondario hanno caratteristiche mediocri. Il coefficiente relativo risulta pari a:

$$C7 = 0,94$$

### Coefficiente Sociale

Valutato in base al livello sociale del quartiere o della zona, all'andamento della popolazione e al numero e alla tipologia dei reati.

Il contesto sociale del quartiere è basso, con discreta presenza di criminalità per via della vicinanza di zone industriali e degradate. Per questo motivo il coefficiente si assume pari a:

$$C8 = 0,97$$

### Coefficiente di Conservazione

Lo stato di conservazione del contesto viene valutato considerando che le spese relative allo stato di conservazione possono dividersi in:

- spese esclusive dell'unità commerciale
- spese comuni ad altri soggetti giuridici

Per questo motivo la tabella a seguire è suddivisa in due sezioni: nella prima vengono analizzate



tutte le voci che hanno incidenza sul valore del negozio e appartengono al contesto; nella seconda vengono analizzate tutte le voci che hanno incidenza dipendente dalla connessione o meno del negozio con il fabbricato cui appartiene.

<b>CONSERVAZIONE DEL CONTESTO</b>				
		<b>Coefficiente C9</b>		
<b>Elemento</b>	<b>Lavori</b>	<b>Leggero</b>	<b>Medio</b>	<b>Totale</b>
<b>ELEMENTI ESCLUSIVI DEL NEGOZIO</b>				
Porta	Ingresso	0,990	0,985	0,980
Muro	Di facciata	0,998	0,997	0,996
Vetrine	Principale	0,990	0,985	0,980
Insegna	Di facciata	0,990	0,985	0,980
Marciapiede	Porzione antistante	0,985	0,980	0,975
Tombinature	Efficienza smaltimento	0,980	0,970	0,960
<b>NEGOZIO (SIA CONNESSO CHE NON CONNESSO CON IL CONDOMINIO)</b>				
Facciate	Ponteggi	0,997	0,992	0,988
	Demolizione intonaco	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento intonaco	0,998	0,996	0,994
	Tinteggiature	0,997	0,992	0,988
	Vernice infissi	0,997	0,992	0,988
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Copertura	Rimozione tegole e orditura	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento orditura	0,995	0,993	0,991
	Tegole	0,997	0,995	0,993
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Struttura	Ripresa fondazioni	0,990	0,970	0,950
	Distacchi	0,990	0,970	0,950
	Cedimenti	0,990	0,970	0,950
<b>NEGOZIO (CONNESSO CON IL CONDOMINIO)</b>				
Scale	Tinteggiatura	0,999	0,997	0,995
	Gradini	0,997	0,995	0,993
	Atrio	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998

Nel caso in oggetto l'unità commerciale è inserita in un fabbricato con altre unità immobiliari ed è connessa con esso in quanto vi comunica sia per il tramite del vano scala che della corte esterna. Il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione mentre sull'unità commerciale vi è bisogno di interventi minimi. Il coefficiente risulta:

$$C9 = 0,94$$

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti si ottiene il coefficiente relativo al contesto

$$Cc = C6 \times C7 \times C8 \times C9 = 0,96 \times 0,94 \times 0,97 \times 0,94 = 0,82$$



$$Cc = 0,82$$

### Caratteristiche intrinseche dell'unità commerciale

Le caratteristiche intrinseche dell'unità commerciale sono state definite mediante cinque parametri relativi all'unità commerciale, rispettivamente: funzionali, estetici, posizionali, dimensionali, conservazione. Questi parametri sono affini a quelli usati per le caratteristiche estrinseche, ma adesso sono valutati considerandoli incidenti in maniera diretta sulla rendita dell'unità commerciale.

### Coefficiente Funzionale

Valutato in base alle caratteristiche e alle dotazioni di cui dispone l'unità immobiliare.

<b>UNITA' COMMERCIALE – FUNZIONALITA'</b>				
	<b>Coefficiente C10</b>			
<b>Aspetto funzionale</b>	<b>Insuff.</b>	<b>Normale</b>	<b>Buono</b>	<b>Ottimo</b>
Illuminazione naturale	0,95	1,00	1,05	1,10
Riscaldamento	0,92	1,00	1,08	1,16
Condizionamento	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione vetrine	0,98	1,00	1,02	1,04
Sicurezza anti intrusione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensione area vendita	0,90	1,00	1,10	1,20
Disposizione varie zone	0,97	1,00	1,03	1,05
Altezza locale	0,85	1,00	1,05	1,10
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità impianti	0,90	1,00	1,05	1,10

I locali hanno illuminazione insufficiente, dispongono di impianto di climatizzazione, non hanno vetrine. La sicurezza anti intrusione è discreta, l'area di vendita è ampia e le zone sono disposte coerentemente. Sono presenti ambienti di deposito. La qualità degli impianti è discreta e l'altezza è buona. Il coefficiente assume il valore:

$$C10 = 0,93$$

### Coefficiente Estetico

Valutato in base alla qualità e alla tipologia delle rifiniture dell'unità immobiliare.

<b>UNITA' COMMERCIALE – CARATTERISTICHE ESTETICHE</b>			
	<b>Coefficiente C11</b>		
<b>Caratteristica</b>	<b>Mediocre</b>	<b>Normale</b>	<b>Bella</b>
Bellezza porta ingresso	0,95	1,00	1,05
Bellezza vetrina principale	0,96	1,00	1,04
Tinte e decori interni	0,97	1,00	1,03
Pavimentazioni	0,97	1,00	1,03
Piastrelle pareti wc	0,98	1,00	1,02



<b>UNITA' COMMERCIALE – CARATTERISTICHE ESTETICHE</b>			
	<b>Coefficiente C11</b>		
<b>Caratteristica</b>	<b>Mediocre</b>	<b>Normale</b>	<b>Bella</b>
Placche elettriche	0,98	1,00	1,02
Altre rifiniture	0,95	1,00	1,05

L'unità commerciale in oggetto è dotata di rifiniture mediocri in parte mascherate dalle scenografie a supporto dei materiali esposti per la vendita. I pavimenti sono di qualità normale. Per questi motivi il coefficiente assume il valore.

$$C11 = 0,81$$

### Coefficiente Posizionale

Valutato in base all'affaccio principale dell'unità immobiliare secondo le classi indicate nella seguente tabella.

<b>UNITA' COMMERCIALE – POSIZIONE</b>	
<b>Localizzazione</b>	<b>Coefficiente C12</b>
Locale affacciato direttamente su una strada	1,00
Locale passante posto su due strade	1,05
Locale d'angolo posto su un incrocio	1,10
Locale posto in una galleria commerciale	1,02
Locale in un centro commerciale	1,05
Locale posto in una corte con altri negozi	1,03
Locale posto in una corte senza altri negozi	0,92
Locale in un sottopassaggio	0,87
Locale posto ai piani superiori	0,88

Il locale affaccia su di un ampio spiazzo ubicato sul retro del fabbricato e non sono presenti altri negozi per cui il coefficiente assume il valore:

$$C12 = 0,92$$

### Coefficiente Dimensionale

Valutato in base al taglio dell'unità immobiliari secondo le classi indicate in tabella.

<b>UNITA' COMMERCIALE – DIMENSIONE</b>	
<b>Taglio dimensionale dell'area di vendita</b>	<b>Coefficiente C13</b>
Sotto 50 mq	0,95
Tra 51 mq e 80 mq	1,05
Tra 81 mq e 100 mq	1,10
Tra 101 mq e 150 mq	1,13
Tra 151 mq e 300 mq	1,05
Tra 301 mq e 500 mq	1,00



<b>UNITA' COMMERCIALE – DIMENSIONE</b>	
<b>Taglio dimensionale dell'area di vendita</b>	<b>Coefficiente C13</b>
Tra 501 mq e 1.000 mq	0,95
Oltre 1.000 mq	0,90

L'unità commerciale ha una superficie lorda di 257,2 mq e superficie commerciale 267,6 mq per cui il coefficiente assume il valore:

$$C13 = 1,05$$

### Coefficiente di Conservazione

Il coefficiente di conservazione intrinseco è valutato in base allo stato di conservazione dell'unità immobiliare e ai potenziali interventi necessari, secondo i seguenti coefficienti di intervento.

<b>QUADRI DI INTERVENTO DELL'UNITA' COMMERCIALE</b>	
<b>Intervento</b>	<b>Coefficiente C14</b>
Nessun intervento necessario.	1,000
Tinta alle pareti.	0,985
Tinta alle pareti, sostituzione sanitari.	0,976
Tinta alle pareti, interventi su impianto elettrico.	0,960
Tinta alle pareti, sostituzione vetrine.	0,962
Tinta alle pareti, sostituzione porte.	0,962
Tinta alle pareti, rifacimento bagno.	0,918
Tinta alle pareti, rifacimento bagno, lucidatura pavimenti.	0,913
Tinta alle pareti, rifacimento bagno, rifacimento pavimenti.	0,870
Tinta alle pareti, rifacimento bagno, rifacimento impianto elettrico.	0,880
Tinta alle pareti, rifacimento bagno, rifacimento impianto elettrico, rifacimento impianto di riscaldamento e climatizzazione, rifacimento vetrina, rifacimento pavimenti.	0,900
Tinta alle pareti, rifacimento bagno, rifacimento vetrina.	0,900
Tinta alle pareti, rifacimento bagno, rifacimento vetrina, lucidatura pavimenti.	0,833
Tinta alle pareti, rifacimento bagno, rifacimento vetrina, rifacimento pavimenti.	0,850

L'unità commerciale è in discrete condizioni di conservazione e il coefficiente relativo risulta:

$$C14 = 0,96$$

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti si ottiene il coefficiente delle caratteristiche intrinseche dell'unità commerciale.

$$Cu = C10 \times C11 \times C12 \times C13 \times C14 = 0,93 \times 0,81 \times 0,92 \times 1,05 \times 0,96 = 0,70$$

$$Cu = 0,70$$





Il coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare si ottiene dal prodotto dei coefficienti parziali prima determinati:

$$C = C_z \times C_c \times C_u = 0,94 \times 0,82 \times 0,70 = 0,54$$

$$C = 0,54$$

Il valore più probabile dell'immobile locale commerciale si ottiene dal prodotto del valore unitario assunto Vu per il coefficiente correttivo C per la superficie commerciale Sc.

$$V_u = 1.000,00 \text{ €/mq}$$

$$C = 0,54$$

$$S_c = 267,6 \text{ mq}$$

$$V_i = V_u \times C \times S_c = 1.000,00 \text{ €/mq} \times 0,54 \times 267,6 \text{ mq} = \text{€}.144.504,00$$

A questo valore deve essere applicato l'abbattimento forfetario del 15% pari a €21.675,60 per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali o comuni insolute. Inoltre, devono essere detratti i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica valutati in €17.210,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi. Il valore finale risulta quindi:

$$V = \text{€}.144.504,00 - \text{€}.21.675,60 - \text{€}.17.210,00 = \text{€}.105.618,40$$

$$V = \text{€}.105.600,00 \text{ in c.t.}$$

**(euro centocinquemilaseicento e centesimi zero)**

**Stima del valore dell'appartamento per civile abitazione nel Comune di Rende (CS), Via Cristoforo Colombo n.71, piano primo, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.12 del Comune di Rende, p.lla 148, sub.6-7 (ex sub.2).**

L'immobile è ubicato al primo piano di un piccolo fabbricato di tre piani per civili abitazioni e locali commerciali e consiste in un appartamento per civile abitazione. Per esso vale la descrizione già esposta in risposta al quesito n.2. Si riporta di seguito tabella con i principali dati metrici.

<b>PRINCIPALI DATI METRICI</b>	
<b>Appartamento in Rende (CS), Via Cristoforo Colombo, piano 1</b>	
<b>Fg.12 p.lla 148 sub.6-7 (ex sub.2)</b>	
Superficie lorda complessiva (mq)	262,5
Superficie lorda coperta (mq)	252,5
Superficie balconi (mq)	10,0
Superficie utile (mq)	214,3
Altezza utile (mq)	2,95

Superficie commerciale dell'immobile



Per la valutazione dell'immobile si è fatto riferimento alla sua Superficie Commerciale "Sc" che, solitamente, si ottiene dalla superficie lorda degli ambienti a varia destinazione modificata con appositi coefficienti correttivi. Si determina con l'espressione:

$$Sc = \sum Kn \cdot Sn$$

dove i termini indicano:

Sc ..... superficie commerciale unità immobiliare

Sn ..... superficie lorda spazio con destinazione specifica

Kn ..... coefficiente spazio con destinazione specifica

Essendo note tutte le superfici e la destinazione e la distribuzione degli spazi è possibile determinare la superficie commerciale.

**Sc = 254,5 mq**

<b>Appartamento in Rende (CS), Via Cristoforo Colombo, piano 1</b>			
<b>Fg.12 p.IIa 148 sub.6-7 (ex sub.2)</b>			
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			
<b>Ambiente</b>	<b>Sup. Lorda (mq)</b>	<b>Coeff. Spazi</b>	<b>Sup. Comm. (mq)</b>
Appartamento	252,5	1,00	252,5
Balconi	10,0	0,20	2,0
<b>Sommano</b>	<b>262,5</b>		<b>254,5</b>

Per gli immobili di questo tipo il prezzo medio di mercato è stato ricavato basandosi sulle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al primo semestre 2023 per la zona in cui ricade (**allegato 120**) e ai prezzi praticati dal mercato immobiliare dedotti dalle inserzioni delle principali agenzie immobiliari reperibili in rete.

<b>Valori Osservatorio Mercato Immobiliare Ag. Territorio</b>	
Rende - zona D6 - 1° sem. 2023	
Abitazioni di tipo civile	
Valore minimo (€/mq)	940,00
Valore massimo (€/mq)	1.400,00
<b>Valore medio (€/mq)</b>	<b>1.170,00</b>

<b>Appartamenti</b>					
<b>Immobiliare.it - Inserzioni Vendita Immobiliare Rende (CS) loc. Rocchi/Quattromiglia</b>					
<b>N</b>	<b>Inserzionista</b>	<b>Codice Annuncio</b>	<b>Prezzo (€)</b>	<b>Sup. (mq)</b>	<b>Prezzo Unitario (€/mq)</b>
1	Essecasa Rende	EK-106777707	129.000,00	115,0	1.121,74



<b>Appartamenti</b> <b>Immobiliare.it - Inserzioni Vendita Immobiliare Rende (CS) loc. Rocchi/Quattromiglia</b>					
<b>N</b>	<b>Inserzionista</b>	<b>Codice Annuncio</b>	<b>Prezzo (€)</b>	<b>Sup. (mq)</b>	<b>Prezzo Unitario (€/mq)</b>
2	Essecasa Rende	EK-107175511	108.000,00	90,0	1.200,00
3	Dipiù Immobiliare	264	85.000,00	90,0	944,44
4	Utente privato	EK-101694419	150.000,00	115,0	1.304,35
5	Tecnocasa Rende	60766770	95.000,00	90,0	1.055,56
6	Progetto Case Rende	Duplex nuova costr.	179.000,00	215,0	832,56
7	Falcone Immobiliare	8458RA23291	95.000,00	113,0	840,71
8	Tecnocasa Rende	60750980	125.000,00	147,0	850,34
<b>Media</b>			<b>120.750,00</b>	<b>121,88</b>	<b>1.018,71</b>

L'analisi di questi valori ha fornito un valore base

$$Vu = 1.094,36 \text{ €/mq}$$

ottenuto come media normale dei valori medi dell'Agenzia del Territorio e di quelli del mercato immobiliare della zona.

<b>Valore unitario medio appartamento</b>	
Osservatorio OMI (€/mq)	1.170,00
Inserzioni agenzie (€/mq)	1.018,71
<b>Valore medio (€/mq)</b>	<b>1.094,36</b>

Tale valore, essendo un valore generico, deve essere rapportato all'unità immobiliare oggetto di stima aggiornandolo in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare e della zona in cui questa sorge. Allo scopo l'immobile è stato caratterizzato con i seguenti coefficienti correttivi.

### **Coefficienti correttivi**

I coefficienti correttivi sono distinti in:

- \* coefficiente di zona Cz
- \* coefficiente dell'edificio Ce
- \* coefficiente dell'unità immobiliare Cu

### **Coefficiente di zona Cz**

La zona è stata caratterizzata con i seguenti coefficienti:

- **coefficiente di centralità**, valutato in base alla distanza rispetto al crocevia di maggiore importanza della zona, identificato con lo svincolo di Cosenza Nord dell'Autostrada A2 del Mediterraneo posto a circa 2,6 km di distanza.



COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
CENTRALITA'	COEFFICIENTE
sotto i 100 m	1,15
tra 101 m e 300 m	1,12
tra 301 m e 500 m	1,09
tra 501 m e 1 Km	1,05
tra 1,01 Km e 3 Km	1,00
oltre 3 Km	0,95

Nel caso in oggetto la distanza della zona di interesse dal crocevia è di 2,6 km circa per cui il coefficiente assume il valore ..... 1,00

- **coefficiente di vicinanza** (valutato considerando la distanza dal centro città e deducibile dalla tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
VICINANZA	COEFFICIENTE
sotto i 10 m	1,18
tra 10 m e 30 m	1,15
tra 30 m e 50 m	1,10
tra 50 m e 100 m	1,05
tra 100 m e 500 m	1,02
tra 500 m e 1 Km	1,00
oltre 1 Km	0,97

L'immobile oggetto di stima è ubicato in posizione marginale rispetto al centro del nucleo abitato della frazione di Quattromiglia di Rende, a distanza di circa 2 km, per cui il coefficiente assume il valore.....0,97

- **coefficiente funzionale di zona** (valutato in funzione delle strutture pubbliche di cui la zona è dotata e delle opere di urbanizzazione, considerando anche gli impatti ambientali negativi che alcune volte queste provocano. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
POSITIVA			
Fognatura	primaria	1,00	0,90
Adduzione idrica	primaria	1,00	0,60
Linea elettrica	primaria	1,00	0,60
Telefono	primaria	1,00	0,95
Gas	primaria	1,00	0,95
Scuole	secondaria	1,05	1,00



COEFFICIENTE DI ZONA			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
Giardini	secondaria	1,08	0,95
Autobus	secondaria	1,00	0,90
Stazione	secondaria	1,05	1,00
Metropolitana	secondaria	1,05	1,00
Musei	secondaria	1,03	1,00
Uffici	secondaria	1,08	1,00
Posto di Polizia	secondaria	1,03	1,00
Negozi e supermercati	terziaria	1,05	1,00
Impianti sportivi	terziaria	1,03	1,00
Cinema e teatri	terziaria	1,03	1,00
Circoli e ritrovi	terziaria	1,03	1,00
NEGATIVA			
Tralicci elettrici	primaria	0,90	1,00
Depuratori	primaria	0,90	1,00
Centrali di energia	primaria	0,80	1,00
Cimiteri	primaria	0,80	1,00
Ferrovia/Autostrada	secondaria	0,90	1,00
Aeroporti	secondaria	0,90	1,00
Ospedali	secondaria	0,95	1,00
Carceri	secondaria	0,92	1,00
Discoteche	terziaria	0,95	1,00
Stadio	terziaria	0,90	1,00
Industrie	terziaria	0,85	1,00

La zona è a prevalente destinazione industriale, con poche case di abitazione, dotata di tutti i sottoservizi, collegata con autobus extraurbani. È presente un albergo nelle immediate vicinanze, ma per il resto non ci sono altri esercizi commerciali, uffici, scuole, parchi. Giova la vicinanza con l'Università della Calabria. Sono molto vicine infrastrutture e attività con impatto negativo quali l'autostrada, la linea ferroviaria, discoteche e la zona industriale di Rende - Montalto Uffugo. Il coefficiente relativo è pari a ..... 0,69

- **coefficiente estetico di zona** (valutato in base alla predominanza di elementi sia naturali che artificiali di impatto visivo positivo rispetto a quelli di impatto negativo. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		
CARATTERISTICA ESTETICA	PRESENZA	ASSENZA



COEFFICIENTE DI ZONA		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		
CARATTERISTICA ESTETICA	PRESENZA	ASSENZA
DI VISUALE		
Elemento naturale predominante	1,10	1,00
Panoramicità generale	1,15	1,00
Elemento artificiale predominante	0,93	1,02
DI FRUIZIONE DIRETTA		
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00
Strutture artificiali da attraversare	0,88	1,02

La zona è di pianura, compresa tra una zona industriale e i tracciati dell'autostrada e della ferrovia. Non ci sono scorci caratteristici ambientali; risaltano le barriere fonoassorbenti dell'autostrada. Il coefficiente estetico della zona assume il valore di ..... 0,95

- **coefficiente sociale del quartiere** (valutato in base all'andamento della popolazione e al numero dei reati avvenuti negli ultimi anni). Il contesto sociale del quartiere è basso, con discreta presenza di criminalità per via della vicinanza di zone industriali e degradate. Per questo motivo il coefficiente si assume pari a:..... 0,97

Il **coefficiente della zona** si ottiene moltiplicando tra loro tutti i coefficienti fino ad ora determinati:

$$C_z = 1,00 \times 0,97 \times 0,69 \times 0,95 \times 0,97 = \mathbf{0,62}$$

### Coefficiente edificio Ce

L'edificio in cui è ubicato l'immobile da stimare è caratterizzato dai seguenti coefficienti.

- **coefficiente funzionale** (valutato in base a numero di impianti tecnologici e non tecnologici di cui è dotato l'edificio, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
IMPIANTO	CASI PARTICOLARI	PRESENZA	ASSENZA
Elettrico		1,00	0,90
Idraulico		1,00	0,93
Gas		1,00	0,98
Riscaldamento	Centralizzato	1,01	1,00
Riscaldamento	Autonomo	1,02	1,00
Telefonico		1,02	1,00



EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
IMPIANTO	CASI PARTICOLARI	PRESENZA	ASSENZA
Citofonico		1,02	1,00
Condizionamento	Centralizzato	1,08	1,00
Condizionamento	Autonomo	1,08	1,00
Ascensore	Meno di 3 piani	1,01	1,00
Ascensore	Più di 3 piani	1,00	0,97
Piscina		1,08	1,00
Palestra		1,02	1,00
Campi da tennis		1,02	1,00
Campo da golf		1,18	1,00
Giardino privato		1,10	1,00

L'edificio è dotato di tutti gli impianti tecnologici di base, quello del gas dipende da serbatoi GPL installati nel giardino e il piano secondo/sottotetto ha un allaccio non a norma. Non c'è l'ascensore, è presente il citofono, dispone di una corte comune recintata, pavimentata, con aiuole e zone verdi. L'impianto di riscaldamento è autonomo per ogni appartamento. Il coefficiente risulta .....1,24

- **coefficiente estetico** (valutato in base alle caratteristiche dell'edificio aventi un certo spessore architettonico, secondo parametri riportati nella seguente tabella).

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE ESTETICHE			
ELEMENTO ARCHITETTONICO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO
Facciata (insieme)	0,98	1,00	1,02
Facciata (decori)	0,99	1,00	1,01
Atrio condominiale	1,00	1,02	1,03
Scala edificio	1,00	1,01	1,02
Accessi alle uu. ii.	1,00	1,01	1,02
Portone d'ingresso	1,00	1,01	1,02
Portoncini di accesso alle uu. ii.	1,00	1,01	1,01
Composizione spaziale	0,97	1,01	1,03
Progettista	1,00	1,03	1,05

L'edificio è di carattere modesto, con finiture economiche ma dignitose. Il coefficiente assume il valore.....0,94

- **coefficiente sociale** (è valutato in base alla tranquillità dell'edificio, considerandolo tale quando vi si vive in una atmosfera solidale e serena, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

**EDIFICIO**



CARATTERISTICHE SOCIALI		
PARAMETRO	PRESENZA	ASSENZA
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,01	0,98
Telecamera a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00
Recinzione proprietà condominiale	1,02	1,00
Riunioni condominiali serene	1,00	0,95
Silenzio nelle ore notturne	1,00	0,98
Cause penali o civili tra i condomini	0,98	1,00
Cause civili del condominio con terzi	0,99	1,00
Stesso amministratore da oltre 10 anni	1,01	0,99

Il fabbricato in oggetto è costituito da poche unità immobiliari, è abitato da appartenenti al medesimo nucleo familiare, è dotato di citofono, il portone è stato trovato sempre aperto e la proprietà è recintata chiusa da cancello carrabile e cancello pedonale. Si ha notizia di disaccordo tra i proprietari. Il coefficiente assume il valore..... 0,92

- **coefficiente di conservazione** (valutato in base allo stato di conservazione dell'edificio e ai potenziali interventi necessari secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
Scale	Tinteggiatura	0,999	0,997	0,995
	Gradini	0,997	0,995	0,993
	Atrio	0,999	0,998	0,997
	Infissi	0,998	0,997	0,996
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Facciate	Ponteggi	0,997	0,992	0,988
	Demolizione intonaco	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento intonaco	0,998	0,996	0,994
	Tinteggiatura	0,997	0,992	0,988
	Vernice infissi	0,997	0,992	0,988
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Tetto piano	Rimozione pavimentazione	0,999	0,997	0,995
	Pendenze	0,999	0,997	0,995
	Posa guaina	0,997	0,995	0,993
	Rifacimento pavimentazione	0,997	0,992	0,988
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Copertura	Rimozione tegole/orditura	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento orditura	0,995	0,993	0,991
	Tegole	0,997	0,995	0,993
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997





EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Struttura	Ripresa fondazioni	0,990	0,970	0,950
	Distacchi	0,990	0,970	0,950
	Cedimenti	0,990	0,970	0,950
Impianti	Elettrico scale	0,999	0,993	0,988
	Riscaldamento	0,999	0,990	0,980
	Idraulico comune	0,999	0,993	0,988
	Colonne fognarie	0,999	0,992	0,985
	Citofono/videocitofono	0,999	0,991	0,984
	Antenna centralizzata	0,999	0,991	0,984
Parti comuni	Altri	0,999	0,990	0,980
	Varie	0,998	0,989	0,980

L'edificio si presenta in condizioni di conservazione correnti, sono presenti macchie di umidità e scrostamenti dell'intonaco al piano terra; gli infissi esterni e le parti in ferro (recinzione e ringhiere) sono carenti di manutenzione. Il coefficiente assume il valore .....0,92

Il prodotto di questi coefficienti determina il coefficiente dell'edificio

$$C_e = 1,24 \times 0,94 \times 0,92 \times 0,92 = 0,99$$

### Coefficiente unità immobiliare Cu

L'unità immobiliare può essere inquadrata in base alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione che, a loro volta, sono funzione dei coefficienti di seguito riportati.

- **coefficiente funzionale** (valutato in base alla funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio secondo le voci e i coefficienti riportati nella seguente tabella).

ALLOGGIO				
ASPETTI FUNZIONALI				
ASPETTO FUNZIONALE	INSUFFICIENTE	NORMALE	BUONA	OTTIMA
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,20
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,90	1,00	1,10	1,20
Disposizione ambienti	0,85	1,00	1,15	1,30
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità servizi	0,90	1,00	1,10	1,20



ALLOGGIO				
ASPETTI FUNZIONALI				
ASPETTO FUNZIONALE	INSUFFICIENTE	NORMALE	BUONA	OTTIMA
Qualità cucina	0,92	1,00	1,08	1,16

L'unità immobiliare ha normale illuminazione, ventilazione e insolazione; la dimensione e la disposizione degli ambienti è consona con la specifica destinazione d'uso, non ci sono zone morte e gli ambienti di deposito sono sufficienti. I servizi igienici sono completi, la qualità delle cucine è ordinaria. Il coefficiente assume il valore ..... 1,00

- **coefficiente estetico** (viene stabilito in base alla qualità e all'aspetto dei singoli elementi che costituiscono l'alloggio secondo voci e coefficienti riportati nella tabella allegata).

ALLOGGIO			
VARIANTI ESTETICHE			
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA
Portone d'ingresso	0,95	1,00	1,05
Porte interne	0,96	1,00	1,04
Tinte e decori	0,90	1,00	1,10
Pavimentazioni	0,90	1,00	1,10
Piastrelle pareti w.c.	0,95	1,00	1,05
Piastrelle pareti cucina	0,97	1,00	1,03
Rubinetteria	0,96	1,00	1,04
Finestre	0,95	1,00	1,05
Scuri	0,97	1,00	1,03
Placche elettriche	0,98	1,00	1,02
Altre finiture	0,95	1,00	1,05

L'unità immobiliare ha rifiniture normali ad eccezione degli infissi esterni, dei portoncini e delle placche elettriche che sono di scarsa qualità. Il coefficiente assume il valore .....0,83

- **coefficiente di piano** (valutato in base al piano cui si trova l'alloggio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

ALLOGGIO		
VARIANTI DI PIANO		
	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Piano	Interrato	0,60
	Seminterrato	0,65
	Terra	<b>0,75</b>
	Rialzato	0,80
	Primo	0,85
	Secondo	0,90
	Terzo	0,95
	Quarto	1,00



ALLOGGIO		
VARIANTI DI PIANO		
	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
	Quinto	1,02
	Sesto	1,04
	Oltre	1,06
	Attico	1,10

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al piano primo; il coefficiente risulta .....0,85

- **coefficiente di posizione** (valutato in base all'affaccio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

ALLOGGIO		
VARIANTI POSIZIONALI		
	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Affaccio prevalente zona giorno	Strada principale	1,15
	Giardino	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Mare, lago o fiume	1,10

L'appartamento ha affaccio sulla corte interna attrezzata a giardino. Il coefficiente risulta .....1,05

- **coefficiente dimensionale** (valutato in base al taglio dell'alloggio che rende più o meno difficile la sua eventuale commercializzazione e più o meno oneroso il suo mantenimento, nel senso che più grande è l'appartamento più alto è il prezzo di vendita e più alte sono le spese e le tasse di conduzione, viceversa nel caso di un appartamento piccolo).

ALLOGGIO	
VARIANTI DIMENSIONALI	
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO	COEFFICIENTE
Sotto 40 mq	1,25
Tra 41 mq e 60 mq	1,20
Tra 61 mq e 80 mq	1,10
Tra 81 mq e 100 mq	1,00
Tra 101 mq e 120 mq	0,95
Tra 121 mq e 150 mq	0,90
Tra 151 mq e 180 mq	0,85
Oltre 180 mq	0,80

L'appartamento ha superficie lorda pari a 262,5 mq, per cui coefficiente assume il valore .... 0,80

- **coefficiente di conservazione** (valutato in base all'effettivo stato di conservazione dell'alloggio secondo coefficienti dipendenti dal tipo di intervento potenziale necessario).



<b>ALOGGIO</b>		
VARIANTI DI CONSERVAZIONE		
<b>CATEGORIA</b>	<b>OPERA</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
Demolizioni	Pareti	0,9980
	Pavimenti	0,9892
	Rivestimenti	0,9995
	Rimozioni	0,9983
	Intonaci	0,9960
Ricostruzioni	Pareti	0,9893
	Pavimenti	0,9640
	Rivestimenti	0,9992
	Rimozioni	0,9750
	Intonaci	0,9973
	Tinteggiature	0,9976
	Finestre	0,9900
	Porte	0,9933
	Opere speciali	0,9900
Impianti	Elettrico	0,9600
	Idraulico	0,9920
	Riscaldamento	0,9667
	Fognario	0,9867

L'appartamento presenta una parte ristrutturata secondo i moderni canoni abitativi e una parte non ristrutturata ma ancora in condizioni di conservazione accettabili. Il coefficiente assume il valore.....0,96

Il prodotto dei coefficienti parziali determina il coefficiente dell'unità immobiliare Cu

$$Cu = 1,00 \times 0,83 \times 0,85 \times 1,05 \times 0,80 \times 0,96 = 0,57$$

### Coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare

Il coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare si ottiene dal prodotto dei coefficienti parziali di zona, dell'edificio e dell'unità immobiliare prima determinati:

$$C = Cz \times Ce \times Cu$$

$$C = 0,62 \times 0,99 \times 0,57 = 0,35$$

$$C = 0,35$$

### Valore dell'appartamento

Il valore unitario corretto per l'appartamento oggetto di stima si ottiene moltiplicando il valore unitario di riferimento assunto  $Vu = 1.094,36 \text{ €/mq}$  per il coefficiente correttivo:

$$Vuc = C \times Vu = 0,35 \times 1.094,36 \text{ €/mq}$$



$$Vuc = 383,03 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale  $Sc = 254,5 \text{ mq}$ , si ottiene il valore dell'immobile:

$$Vv = Vuc \times Sc = 383,03 \text{ €/mq} \times 254,5 \text{ mq}$$

$$Vv = \text{€}97.481,14$$

Al valore ottenuto è da applicare l'abbattimento forfetario del 15% pari a €14.622,17 per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti e di eventuali spese comuni insolute. Parimenti è da detrarre il costo per la regolarizzazione urbanistica degli abusi edilizi riscontrati pari a €2.266,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi. Si ottiene così il valore finale più probabile dell'immobile pignorato.

$$V = \text{€}97.481,14 - \text{€}14.622,17 - \text{€}2.266,00 = \text{€}80.592,97$$

$$V = \text{€}80.600,00 \text{ in c.t.}$$

**(euro ottantamilaseicento e centesimi zero)**

**Stima della mansarda agibile ma non abitabile nel Comune di Rende (CS), Via Cristoforo Colombo n.71, piano secondo/sottotetto, censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.12 del Comune di Rende, p.lla 148, sub.9 (ex sub.3).**

L'immobile è ubicato al piano secondo/sottotetto di un piccolo fabbricato di tre piani per civili abitazioni e locali commerciali e consiste in un sottotetto ristrutturato e trasformato in mansarda che, anche se autorizzato e censito catastalmente come locale di deposito agibile ma non abitabile ha la valenza di un appartamento con altezza congrua e vivibile per la maggior parte della sua superficie. Per esso vale la descrizione già esposta in risposta al quesito n.2. Si riporta di seguito tabella con i principali dati metrici.

<b>PRINCIPALI DATI METRICI</b>	
<b>Mansarda in Rende (CS), Via Cristoforo Colombo, piano 2/sottotetto</b>	
<b>Fg.12 p.lla 148 sub.9 (ex sub.3)</b>	
Superficie lorda complessiva (mq)	262,5
Superficie lorda coperta (mq)	252,5
Superficie balconi (mq)	10,0
Superficie lorda h>1,70 m (mq)	159,8
Superficie lorda h<1,70 m (mq)	92,7
Superficie utile h>1,70 m (mq)	129,5
Superficie utile h<1,70 m (mq)	87,0
Altezza max. (m)	3,50
Altezza min. (m)	0,50

Superficie commerciale dell'immobile



Per la valutazione dell'immobile si è fatto riferimento alla sua Superficie Commerciale "Sc" che, solitamente, si ottiene dalla superficie lorda degli ambienti a varia destinazione modificata con appositi coefficienti correttivi. Si determina con l'espressione:

$$Sc = \sum Kn \cdot Sn$$

dove i termini indicano:

Sc ..... superficie commerciale unità immobiliare

Sn ..... superficie lorda spazio con destinazione specifica

Kn ..... coefficiente spazio con destinazione specifica

Essendo note tutte le superfici e la destinazione e la distribuzione degli spazi è possibile determinare la superficie commerciale.

**Sc = 198,9 mq**

<b>Mansarda in Rende (CS), Via Cristoforo Colombo, piano 2/sottotetto</b>			
<b>Fig.12 p.lla 148 sub.9 (ex sub.3)</b>			
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			
<b>Ambiente</b>	<b>Sup. Lorda (mq)</b>	<b>Coeff. Spazi</b>	<b>Sup. Comm. (mq)</b>
Mansarda h>1,70 m (senza balconi)	159,8	1,00	159,8
Mansarda h<1,70 m	92,7	0,40	37,1
Balconi	10,0	0,20	2,0
<b>Sommano</b>	<b>262,5</b>		<b>198,9</b>

L'immobile in oggetto, anche se censito e autorizzato come locale di deposito, di fatto è un appartamento, pertanto il prezzo unitario base è stato ottenuto considerando la media tra il massimo del valore dei locali di deposito e il minimo degli appartamenti di tipo civile estratti dall'Osservatorio del Mercato immobiliare per la zona di interesse aggiornate al primo semestre 2023 (**allegato 120**).

<b>Valori Osservatorio Mercato Immobiliare Ag. Territorio</b>	
Rende - zona D6 - 1° sem. 2023	
Magazzini / Depositi	
Valore minimo (€/mq)	495,00
Valore massimo (€/mq)	649,00

<b>Valori Osservatorio Mercato Immobiliare Ag. Territorio</b>	
Rende - zona D6 - 1° sem. 2023	
Abitazioni di tipo civile	
Valore minimo (€/mq)	940,00
Valore massimo (€/mq)	1.400,00



L'analisi di questi valori ha fornito un valore base:

$$Vu = (649,00 \text{ €/mq} + 940,00 \text{ €/mq}) / 2 = 794,50 \text{ €/mq}$$

ottenuto come media dei valori medi dell'Agenzia del Territorio massimi per i magazzini di deposito e minimi per le abitazioni.

Tale valore, essendo un valore generico, deve essere rapportato all'unità immobiliare oggetto di stima aggiornandolo in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare e della zona in cui questa sorge. Allo scopo l'immobile è stato caratterizzato con i seguenti coefficienti correttivi.

### **Coefficienti correttivi**

I coefficienti correttivi sono distinti in:

- \* coefficiente di zona Cz
- \* coefficiente dell'edificio Ce
- \* coefficiente dell'unità immobiliare Cu

### **Coefficiente di zona Cz**

Questo coefficiente è stato valutato per l'appartamento al piano primo e risulta:

$$Cz = 0,62$$

### **Coefficiente edificio Ce**

Questo coefficiente è stato valutato per l'appartamento al piano primo e risulta:

$$Ce = 0,99$$

### **Coefficiente unità immobiliare Cu**

L'unità immobiliare può essere inquadrata in base alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione che, a loro volta, sono funzione dei coefficienti di seguito riportati.

- **coefficiente funzionale** (valutato in base alla funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio secondo le voci e i coefficienti riportati nella seguente tabella).

<b>ALLOGGIO</b>				
<b>ASPETTI FUNZIONALI</b>				
<b>ASPETTO FUNZIONALE</b>	<b>INSUFFICIENTE</b>	<b>NORMALE</b>	<b>BUONA</b>	<b>OTTIMA</b>
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,20
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10



<b>ALLOGGIO</b>				
ASPETTI FUNZIONALI				
<b>ASPETTO FUNZIONALE</b>	<b>INSUFFICIENTE</b>	<b>NORMALE</b>	<b>BUONA</b>	<b>OTTIMA</b>
Dimensioni ambienti	0,90	1,00	1,10	1,20
Disposizione ambienti	0,85	1,00	1,15	1,30
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità servizi	0,90	1,00	1,10	1,20
Qualità cucina	0,92	1,00	1,08	1,16

L'unità immobiliare, pur essendo al piano sottotetto, a causa delle molte luci esterne, ha normale illuminazione, ventilazione e insolazione; la dimensione e la disposizione degli ambienti è consona con la specifica destinazione d'uso, non ci sono zone morte e gli ambienti di deposito sono più che sufficienti. I servizi igienici sono completi, la qualità della cucina è ordinaria. Il coefficiente assume il valore..... 1,00

- **coefficiente estetico** (viene stabilito in base alla qualità e all'aspetto dei singoli elementi che costituiscono l'alloggio secondo voci e coefficienti riportati nella tabella allegata).

<b>ALLOGGIO</b>			
VARIANTI ESTETICHE			
<b>CARATTERISTICA</b>	<b>BRUTTA</b>	<b>NORMALE</b>	<b>BELLA</b>
Portone d'ingresso	0,95	1,00	1,05
Porte interne	0,96	1,00	1,04
Tinte e decori	0,90	1,00	1,10
Pavimentazioni	0,90	1,00	1,10
Piastrelle pareti w.c.	0,95	1,00	1,05
Piastrelle pareti cucina	0,97	1,00	1,03
Rubineria	0,96	1,00	1,04
Finestre	0,95	1,00	1,05
Scuri	0,97	1,00	1,03
Placche elettriche	0,98	1,00	1,02
Altre finiture	0,95	1,00	1,05

L'unità immobiliare ha rifiniture normali ad eccezione dei decori delle pareti e dei servizi igienici che mostrano una certa attenzione, per il resto sono di natura economica. Il coefficiente assume il valore.....0,97

- **coefficiente di piano** (valutato in base al piano cui si trova l'alloggio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

<b>ALLOGGIO</b>	
VARIANTI DI PIANO	
	<b>COEFFICIENTE</b>
<b>CARATTERISTICA</b>	





<b>ALLOGGIO</b>		
VARIANTI DI PIANO		
	<b>CARATTERISTICA</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
Piano	Interrato	0,60
	Seminterrato	0,65
	Terra	<b>0,75</b>
	Rialzato	0,80
	Primo	0,85
	Secondo	0,90
	Terzo	0,95
	Quarto	1,00
	Quinto	1,02
	Sesto	1,04
	Oltre	1,06
	Attico	1,10

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al piano secondo; il coefficiente risulta .....0,90

- **coefficiente di posizione** (valutato in base all'affaccio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

<b>ALLOGGIO</b>		
VARIANTI POSIZIONALI		
	<b>CARATTERISTICA</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
Affaccio prevalente zona giorno	Strada principale	1,15
	Giardino	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Mare, lago o fiume	1,10

L'appartamento ha affaccio sulla corte interna attrezzata a giardino. Il coefficiente risulta .....1,05

- **coefficiente dimensionale** (valutato in base al taglio dell'alloggio che rende più o meno difficile la sua eventuale commercializzazione e più o meno oneroso il suo mantenimento, nel senso che più grande è l'appartamento più alto è il prezzo di vendita e più alte sono le spese e le tasse di conduzione, viceversa nel caso di un appartamento piccolo).

<b>ALLOGGIO</b>		
VARIANTI DIMENSIONALI		
<b>TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO</b>	<b>COEFFICIENTE</b>	
Sotto 40 mq	1,25	
Tra 41 mq e 60 mq	1,20	
Tra 61 mq e 80 mq	1,10	
Tra 81 mq e 100 mq	1,00	
Tra 101 mq e 120 mq	0,95	



ALLOGGIO	
VARIANTI DIMENSIONALI	
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO	COEFFICIENTE
Tra 121 mq e 150 mq	0,90
Tra 151 mq e 180 mq	0,85
Oltre 180 mq	0,80

L'appartamento ha superficie lorda pari a 262,5 mq, per cui coefficiente assume il valore .... 0,80

- **coefficiente di conservazione** (valutato in base all'effettivo stato di conservazione dell'alloggio secondo coefficienti dipendenti dal tipo di intervento potenziale necessario).

ALLOGGIO		
VARIANTI DI CONSERVAZIONE		
CATEGORIA	OPERA	COEFFICIENTE
Demolizioni	Pareti	0,9980
	Pavimenti	0,9892
	Rivestimenti	0,9995
	Rimozioni	0,9983
	Intonaci	0,9960
Ricostruzioni	Pareti	0,9893
	Pavimenti	0,9640
	Rivestimenti	0,9992
	Rimozioni	0,9750
	Intonaci	0,9973
	Tinteggiature	0,9976
	Finestre	0,9900
	Porte	0,9933
Opere speciali	0,9900	
Impianti	Elettrico	0,9600
	Idraulico	0,9920
	Riscaldamento	0,9667
	Fognario	0,9867

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione. Il coefficiente assume il valore.....0,98

Il prodotto dei coefficienti parziali determina il coefficiente dell'unità immobiliare Cu

$$Cu = 1,00 \times 0,97 \times 0,90 \times 1,05 \times 0,80 \times 0,98 = 0,72$$

### Coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare

Il coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare si ottiene dal prodotto dei coefficienti parziali di zona, dell'edificio e dell'unità immobiliare prima determinati:



$$C = C_z \times C_e \times C_u$$

$$C = 0,62 \times 0,99 \times 0,72 = 0,44$$

$$C = 0,44$$

### **Valore della mansarda**

Il valore unitario corretto per la mansarda oggetto di stima si ottiene moltiplicando il valore unitario di riferimento assunto  $V_u = 794,50 \text{ €/mq}$  per il coefficiente correttivo:

$$V_{uc} = C \times V_u = 0,44 \times 794,50 \text{ €/mq}$$

$$V_{uc} = 349,58 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale  $S_c = 198,9 \text{ mq}$ , si ottiene il valore dell'immobile:

$$V = V_{uc} \times S_c = 349,58 \text{ €/mq} \times 198,9 \text{ mq}$$

$$V = \text{€}.69.531,46$$

Al valore ottenuto è da applicare l'abbattimento forfetario del 15% pari a  $\text{€}.10.429,72$  per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti. Parimenti è da detrarre il costo per la regolarizzazione urbanistica degli abusi edilizi riscontrati pari a  $\text{€}.17.010,00$  oneri fiscali e previdenziali esclusi. Si ottiene così il valore finale più probabile dell'immobile pignorato.

$$V = \text{€}.69.531,46 - \text{€}.10.429,72 - \text{€}.17.010,00 = \text{€}.42.091,74$$

$$V = \text{€}.42.100,00 \text{ in c.t.}$$

**(euro quarantaduemilacentο e centesimi zero)**

### **Quesito n.10**

***Provveda a 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.***

Gli immobili oggetto di perizia consistono in un locale commerciale, un appartamento diviso impropriamente e una mansarda costituenti le uniche unità immobiliari di un piccolo fabbricato ubicato nel Comune di Rende (CS), tra di loro completamente indipendenti, chiaramente ed univocamente identificabili ed accatastati separatamente, motivo per il quale sono vendibili come tre lotti distinti e separati così descritti.

**Lotto 1 – Piena proprietà per 1000/1000 di locale commerciale nel Comune di Rende (CS), Via**



**Cristoforo Colombo n.71, piano terra, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.12 del Comune di Rende (CS), p.lla 148, sub.8, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 1, consistenza 348 mq, superficie catastale totale 380 mq, rendita catastale €8.339,33, Via Cristoforo Colombo n.71, piano T, ditta [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 250/1000; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 250/1000; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 250/1000; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 250/1000. Confina a Nord a Sud e a Est con corte comune sub.5 e con vano scala comune sub.4 e a Ovest con corte comune sub.5. Ha superficie lorda 257,2 mq, superficie utile 222,9 mq; altezza da 2,80 m a 3,35 m. È composto da due locali ad uso ufficio, un servizio igienico e tre sale espositive. Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimenti in ceramica e gres porcellanato; porte interne in laminato; portoncino blindato; serrande metalliche; infissi esterni in legno con persiane alla romana e scuri interni. Impianto elettrico; impianto idrico di carico e scarico; impianto di climatizzazione; impianto gas GPL con serbatoio autonomo. Immobile occupato da attività commerciale [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione stipulato dalla Custodia Giudiziaria in data 29.12.2022. **Valore del lotto €105.600,00 (euro centocinquemilaseicento e centesimi zero)** comprensivo dell'abbattimento forfetario del 15% pari a €21.675,60 per l'assenza di garanzia per vizi occulti e dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica valutati in €17.210,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi. Spese di conduzione annue €6.500,00.**

**Lotto 2 - Piena proprietà per 1000/1000 di appartamento per civile abitazione nel Comune di Rende (CS), Via Cristoforo Colombo n.71, piano primo, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.12 del Comune di Rende, p.lla 148, sub.6, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 139 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 125 mq, rendita catastale €929,62, Via Cristoforo Colombo n.71, piano 1 e Comune di Rende, foglio n.12, p.lla 148, sub.7, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 141 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 127 mq, rendita catastale €1.007,09, Via Cristoforo Colombo n.71, piano 1, entrambi in ditta [REDACTED] nata a [REDACTED], proprietà per 250/1000; [REDACTED] nato a [REDACTED], proprietà per 250/1000; [REDACTED] nato a [REDACTED], proprietà per 250/1000; [REDACTED] nato a [REDACTED]**



██████████ proprietà per 250/1000. Confina a Nord a Sud e a Est con corte comune sub.5 e con vano scala comune sub.4 e a Ovest con corte comune sub.5. Superficie lorda 262,5 mq, superficie utile 214,3 mq, superficie balconi 10 mq, altezza utile 2,90 m. Appartamento diviso in due unità immobiliari con accesso autonomo ma con comunione di forniture e impianti tecnologici. Comunicante con terrazzo piano di superficie 160 mq abusivo e non sanabile escluso dal lotto. Composto complessivamente da due ingressi, due cucine, due saloni, quattro camere, tre bagni, due ripostigli, due balconi. Buone condizioni di conservazione, soffitti e pareti intonacati e tinteggiati, pavimenti in gres porcellanato e in ceramica, porte interne in legno laccato e in legno laminato, portoncino blindato; finestre e porte finestre sono in legno di Douglas con persiane alla romana e scuri interni; impianto elettrico, impianto idrico di carico e scarico, impianto gas GPL con piccolo serbatoio autonomo; impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori. Unità immobiliare occupata senza titolo dal sig. ██████████ e dalla sua famiglia e dal debitore esecutato sig.ra ██████████. **Valore del lotto €80.600,00 (euro ottantamilaseicento e centesimi zero)** comprensivo di abbattimento forfetario del 15% pari a €14.622,17 per l'assenza di garanzia per vizi occulti e del costo per la regolarizzazione urbanistica degli abusi edilizi riscontrati pari a €2.266,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi. Spese di conduzione annue €4.300,00.

**Lotto n.3 - Piena proprietà per 1000/1000 di mansarda agibile ma non abitabile nel Comune di Rende (CS), Via Cristoforo Colombo n.71, piano secondo/sottotetto**, censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.12 del Comune di Rende, p.lla 148, sub.9, z.c. 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 118 mq, superficie catastale totale 180 mq, rendita catastale €585,04, Via Cristoforo Colombo n.71, piano 2, in ditta ██████████ nata a ██████████ ██████████, proprietà per 250/1000; ██████████ ██████████, proprietà per 250/1000; ██████████ nato a ██████████ ██████████, proprietà per 250/1000; ██████████ ██████████, proprietà per 250/1000. Confina a Nord a Sud e a Est con corte comune sub.5 e con vano scala comune sub.4 e a Ovest con corte comune sub.5. Superficie lorda 262,5 mq di cui 159,8 mq con altezza utile maggiore di 1,70 m e 92,7 mq con altezza utile minore di 1,70 m e 10 mq di balconi. Superficie utile (h>1,70 m) 129,5 mq, superficie utile (h<1,70 m) 87,0 mq. Altezza utile da 3,50 m a 0,50 m. Immobile in buone condizioni composto da ingresso, corridoio/disimpegno, cucina, salone, tre camere, due bagni, ripostiglio e due locali di sgombero. Soffitti e pareti intonacati e tinteggiati, pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, rivestimenti in piastrelle di ceramica. Porte interne in legno massello; portoncino blindato. Finestre e porte finestre in legno di Iroko con persiane alla



romana e scuri interni. Caminetto a legna, impianto elettrico, impianto gas, impianto riscaldamento con caldaia GPL e radiatori; impianto di allarme; impianto videosorveglianza; impianto idrico di carico e scarico. Assenza di fornitura indipendente dell'energia elettrica e del gas. Attualmente è occupata dalla ditta [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione stipulato dalla Custodia Giudiziaria in data 29.12.2022. **Valore del lotto €42.100,00 in c.t. (euro quarantaduemilacento e centesimi zero)** comprensivo di abbattimento forfetario del 15% pari a €.10.429,72 per l'assenza di garanzia per vizi occulti e del costo di sanatoria degli abusi presenti pari a €.17.010,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi. Spese di conduzione annue €.2.500,00.

### **Quesito n.11**

***Provveda 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. Specifici 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.***

Per le unità immobiliari del compendio pignorato si hanno le seguenti risultanze.

**Locale commerciale nel Comune di Rende (CS), Via Cristoforo Colombo n.71, piano terra, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.12 del Comune di Rende (CS), p.IIa 148, sub.8 (ex sub.1).** Lo stato di possesso del bene a favore degli esecutati deriva da edificazione su area acquistata per notaio Nunzio Nappi di Montalto Uffugo (CS) il 19.11.1980 con



atto rep. n.2462, racc. n.1363 trascritto a Cosenza il 16.12.1980 al n.25951 reg. gen. e n.205021 reg. part., registrato a Cosenza il 01.12.1980 al n.9386 serie 1 (**allegato 103**). L'edificazione avveniva in forza della licenza edilizia n.59 del 24.09.1973 (**allegato 44**) e n.60 del 29.12.1975 (**allegato 45**) rilasciate dal Comune di Rende a [REDACTED], poi volturate a [REDACTED] (**allegato 46**) e successivamente volturate agli esecutati [REDACTED] (**allegato 47-51**). L'immobile è occupato dalla ditta [REDACTED] partita iva [REDACTED] con sede in [REDACTED] di cui è rappresentante legale la sig.ra [REDACTED]. L'occupazione avviene in forza di contratto di locazione stipulato in data 29.12.2022 dal Custode Giudiziario su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca Familiari concessa il 29.11.2022, registrato a Cosenza il 27.01.2023 al n.000658 serie 3T (**allegato 111**). La registrazione del contratto di locazione, ovviamente, è successiva al pignoramento, il contratto è stipulato con decorrenza dal 21.12.2022 per la durata di sei anni fino al 20.12.2028 con tacito rinnovo per altri sei anni alle medesime condizioni salvo comunicazione del locatore al conduttore da farsi almeno un mese prima della scadenza con raccomandata a.r. o pec. In ogni caso, essendo l'immobile sottoposto a procedura di esecuzione immobiliare, il contratto cesserà con l'emissione del decreto di trasferimento del bene o con provvedimento del G.E. di estinzione della procedura. Il canone di locazione è rispondente ai valori di mercato. Nel fabbricato non è costituito il condominio e, comunque, non si segnalano formalità, vincoli o oneri assimilabili a quelli condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. Per quanto attiene alla conduzione del bene e al regime condominiale le spese di conduzione e di manutenzione ordinaria (IMU, TARI, ecc.) sono stimate in €.6.500,00 all'anno. Non sono stati rilevati procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato e neanche altri vincoli, formalità, oneri di qualsiasi natura.

**Appartamento per civile abitazione nel Comune di Rende (CS), Via Cristoforo Colombo n.71, piano primo, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.12 del Comune di Rende, p.lla 148, sub.6-7 (ex sub.2).** Lo stato di possesso del bene a favore degli esecutati deriva da edificazione su area acquistata per notaio Nunzio Nappi di Montalto Uffugo (CS) il 19.11.1980 con atto rep. n.2462, racc. n.1363 trascritto a Cosenza il 16.12.1980 al n.25951 reg. gen. e n.205021 reg. part., registrato a Cosenza il 01.12.1980 al n.9386 serie 1 (**allegato 103**). L'edificazione avveniva in forza della licenza edilizia n.59 del 24.09.1973 (**allegato 44**) e n.60 del 29.12.1975 (**allegato 45**) rilasciate dal Comune di Rende a [REDACTED], poi volturate a [REDACTED] (**allegato 46**) e successivamente volturate agli esecutati [REDACTED] (**allegato 47-51**). L'immobile è diviso in due porzioni



identificate dal sub.6 e dal sub.7. Il sub.6 è occupato dalla debitrice esecutata [REDACTED]; il sub.7 è occupato da [REDACTED] (figlio dei debitori esecutati [REDACTED]) e dalla sua famiglia composta dalla coniuge [REDACTED] e dalle figlie minorenni [REDACTED] e [REDACTED]. L'occupazione avviene senza titolo in quanto il contratto di comodato a tempo illimitato del 01.06.2009 concesso da [REDACTED] a [REDACTED] (**allegato 112**) non è registrato. Nel fabbricato non è costituito il condominio e, comunque, non si segnalano formalità, vincoli o oneri assimilabili a quelli condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. Per quanto attiene alla conduzione del bene e al regime condominiale le spese di conduzione e di manutenzione ordinaria (IMU, TARI, ecc.) sono stimate in €4.300,00 all'anno. Non sono stati rilevati procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato e neanche altri vincoli, formalità, oneri di qualsiasi natura.

**Mansarda agibile ma non abitabile nel Comune di Rende (CS), Via Cristoforo Colombo n.71, piano secondo/sottotetto, censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.12 del Comune di Rende, p.lla 148, sub.9 (ex sub.3).** Lo stato di possesso del bene a favore degli esecutati deriva da edificazione su area acquistata per notaio Nunzio Nappi di Montalto Uffugo (CS) il 19.11.1980 con atto rep. n.2462, racc. n.1363 trascritto a Cosenza il 16.12.1980 al n.25951 reg. gen. e n.205021 reg. part., registrato a Cosenza il 01.12.1980 al n.9386 serie 1 (**allegato 103**). L'edificazione avveniva in forza della licenza edilizia n.59 del 24.09.1973 (**allegato 44**) e n.60 del 29.12.1975 (**allegato 45**) rilasciate dal Comune di Rende a [REDACTED], poi volturate a [REDACTED] (**allegato 46**) e successivamente volturate agli esecutati [REDACTED] (**allegato 47-51**). L'immobile è occupato dalla ditta [REDACTED] partita iva [REDACTED] con sede in [REDACTED] di cui è rappresentante legale la sig.ra [REDACTED]. L'occupazione avviene in forza di contratto di locazione stipulato in data 29.12.2022 dal Custode Giudiziario su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca Familiari concessa il 29.11.2022, registrato a Cosenza il 27.01.2023 al n.000658 serie 3T (**allegato 111**). La registrazione del contratto di locazione, ovviamente, è successiva al pignoramento, il contratto è stipulato con decorrenza dal 21.12.2022 per la durata di sei anni fino al 20.12.2028 con tacito rinnovo per altri sei anni alle medesime condizioni salvo comunicazione del locatore al conduttore da farsi almeno un mese prima della scadenza con raccomandata a.r. o pec. In ogni caso, essendo l'immobile sottoposto a procedura di esecuzione immobiliare, il contratto cesserà con l'emissione del decreto di trasferimento del bene o con provvedimento del G.E. di estinzione della procedura. Il canone di





locazione è rispondente ai valori di mercato. Nel fabbricato non è costituito il condominio e, comunque, non si segnalano formalità, vincoli o oneri assimilabili a quelli condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. Per quanto attiene alla conduzione del bene e al regime condominiale le spese di conduzione e di manutenzione ordinaria (IMU, TARI, ecc.) sono stimate in €.2.500,00 all'anno. Non sono stati rilevati procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato e neanche altri vincoli, formalità, oneri di qualsiasi natura.

#### **Quesito n.12**

***Provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.***

Alla luce delle indagini e degli accertamenti effettuati gli immobili pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### **Quesito n.13**

***Provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.***

In ottemperanza al quesito si richiedevano ed ottenevano dall'Agenzia del Territorio di Cosenza le planimetrie catastali aggiornate degli immobili pignorati (**allegato 89-90-91-97**) utili per la corretta identificazione del bene. Oltre a ciò redigevo per ciascuno di essi le planimetrie quotate in scala (**allegato 106-107-108-110**). Collazionavo quindi congrua documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno degli immobili pignorati (**allegato 136**).

#### **Quesito n.14**

***Provveda 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.***

Si riporta integralmente il testo contenuto nel foglio riassuntivo richiesto nel quesito, che è stato redatto anche a parte.

**Lotto 1 – Piena proprietà per 1000/1000 di locale commerciale nel Comune di Rende (CS), Via Cristoforo Colombo n.71, piano terra, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.12 del Comune di Rende (CS), p.IIa 148, sub.8, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 1, consistenza 348 mq, superficie catastale totale 380 mq, rendita catastale €.8.339,33, Via Cristoforo Colombo n.71, piano T. Superficie lorda 257,2 mq, superficie utile 222,9 mq; altezza**



da 2,80 m a 3,35 m. Composto da due locali uso ufficio, un servizio igienico e tre sale espositive. Lotto occupato in locazione fino all'emissione del decreto di trasferimento. **Valore del lotto €105.600,00 (euro centocinquemilaseicento e centesimi zero)** comprensivo dell'abbattimento forfetario del 15% pari a €21.675,60 per garanzia vizi occulti e dei costi di regolarizzazione urbanistica valutati in €17.210,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi. Spese di conduzione annue €6.500,00.

**Lotto 2 - Piena proprietà per 1000/1000 di appartamento per civile abitazione nel Comune di Rende (CS), Via Cristoforo Colombo n.71, piano primo**, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.12 del Comune di Rende, p.lla 148, sub.6, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 139 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 125 mq, rendita catastale €929,62, Via Cristoforo Colombo n.71, piano 1 e Comune di Rende, foglio n.12, p.lla 148, sub.7, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 141 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 127 mq, rendita catastale €1.007,09, Via Cristoforo Colombo n.71, piano 1. Superficie lorda 262,5 mq, superficie utile 214,3 mq, superficie balconi 10 mq, altezza utile 2,90 m. Appartamento diviso in due unità immobiliari con accesso autonomo ma con comunione di forniture e impianti tecnologici. Comunicante con terrazzo piano di superficie 160 mq abusivo e non sanabile escluso dal lotto. Composto complessivamente da due ingressi, due cucine, due saloni, quattro camere, tre bagni, due ripostigli, due balconi. Lotto occupato dal debitore esecutato e da altro soggetto senza titolo. **Valore del lotto €80.600,00 (euro ottantamilaseicento e centesimi zero)** comprensivo di abbattimento forfetario del 15% pari a €14.622,17 per l'assenza di garanzia per vizi occulti e del costo per la regolarizzazione urbanistica degli abusi edilizi riscontrati pari a €2.266,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi. Spese di conduzione annue €4.300,00.

**Lotto n.3 - Piena proprietà per 1000/1000 di mansarda agibile ma non abitabile nel Comune di Rende (CS), Via Cristoforo Colombo n.71, piano secondo/sottotetto**, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.12 del Comune di Rende, p.lla 148, sub.9, z.c. 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 118 mq, superficie catastale totale 180 mq, rendita catastale €585,04, Via Cristoforo Colombo n.71, piano 2. Superficie lorda 262,5 mq di cui 159,8 mq con altezza utile maggiore di 1,70 m e 92,7 mq con altezza utile minore di 1,70 m e 10 mq di balconi. Altezza utile da 3,50 m a 0,50 m. Immobile composto da ingresso, corridoio/disimpegno, cucina, salone, tre camere, due bagni, ripostiglio e due locali di sgombero. Assenza di fornitura indipendente dell'energia elettrica e del gas. Lotto occupato in locazione fino all'emissione del decreto di trasferimento. **Valore del lotto €42.100,00 (euro quarantaduemilacento e centesimi**



**zero)** comprensivo di abbattimento forfetario del 15% pari a €.10.429,72 per l'assenza di garanzia per vizi occulti e del costo di sanatoria degli abusi presenti pari a €.17.010,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi. Spese di conduzione annue €.2.500,00.

#### **Quesito n.15**

***Provveda 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".***

È stata redatta a parte relazione di stima censurata completa di allegati anch'essi censurati senza indicazione delle generalità e di ogni altro dato del debitore e di soggetti terzi.

#### **4. Conclusioni**

A seguito di quanto esposto, di quanto riportato in atti, di quanto scaturito dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio di Cosenza, da quanto riscontrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende, da quanto fornito dalla Cancelleria Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Castrovillari, da quanto certificato dagli Uffici Anagrafe e Stato Civile dei Comuni di Rende, Castiglione Cosentino, Cassano allo Jonio, da quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti, il sottoscritto CTU ritiene che gli immobili pignorati siano vendibili suddivisi in tre lotti per come descritti in forma riassuntiva in risposta al quesito n.14 e in forma integrale in risposta al quesito n.10.

Tanto dovevo in base all'incarico ricevuto.

Cosenza, 12.03.2024

il CTU

ing. Davide Brunetti



## 5. Allegati

1. Nomina CTU del 19.09.2023.
2. Accettazione nomina CTU.
3. Controllo automatico 2 deposito su PCT accettazione nomina CTU.
4. Verbale di sopralluogo del 11.10.2023.
5. Verbale udienza 06.11.2023.
6. Visura censuaria Rende, fabbricati, fg.12, p.lla 148, sub.1.
7. Visura censuaria Rende, fabbricati, fg.12, p.lla 148, sub.2.
8. Visura censuaria Rende, fabbricati, fg.12, p.lla 148, sub.3.
9. Visura censuaria Rende, terreni, fg.12, p.lla 148.
10. Visura planimetrica Rende, fabbricati, fg.12, p.lla 148, sub.1.
11. Visura planimetrica Rende, fabbricati, fg.12, p.lla 148, sub.2.
12. Visura planimetrica Rende, fabbricati, fg.12, p.lla 148, sub.3.
13. Elaborato planimetrico Rende, fg.12, p.lla 148.
14. Elenco dei subalterni Rende, fg.12, p.lla 148.
15. Estratto di mappa catastale Rende, fg.12, p.lla 148.
16. Ispezione ipotecaria - Elenco formalità immobile Rende, fabbricati, fg.12, p.lla 148, sub.1.
17. Ispezione ipotecaria - Elenco formalità immobile Rende, fabbricati, fg.12, p.lla 148, sub.2.
18. Ispezione ipotecaria - Elenco formalità immobile Rende, fabbricati, fg.12, p.lla 148, sub.3.
19. Ispezione ipotecaria - Nota di iscrizione Registro generale n. 7255 Registro particolare n.800 Presentazione n. 124 del 08/04/1998.
20. Ispezione ipotecaria - Nota di iscrizione Registro generale n.20407 Registro particolare n.2441 Presentazione n.38 del 20/09/2001.
21. Ispezione ipotecaria - Nota di trascrizione Registro generale n.14429 Registro particolare n.10719 Presentazione n.22 del 04/06/2003.
22. Ispezione ipotecaria - Nota di iscrizione Registro generale n.25643 Registro particolare n.3916 Presentazione n.43 del 16/10/2003.
23. Ispezione ipotecaria - Nota di iscrizione Registro generale n.11806 Registro particolare n.4595 Presentazione n.92 del 24/03/2005.
24. Ispezione ipotecaria - Nota di trascrizione Registro generale n.41402 Registro particolare n.29259 Presentazione n.145 del 29/12/2009.
25. Ispezione ipotecaria - Nota di iscrizione Registro generale n.853 Registro particolare n.64 Presentazione n.37 del 15/01/2016.
26. Ispezione ipotecaria - Nota di iscrizione Registro generale n.874 Registro particolare n.54 Presentazione n.11 del 11/01/2018.
27. Ispezione ipotecaria - Nota di iscrizione Registro generale n. 24289 Registro particolare n. 1978 Presentazione n. 13 del 03/09/2021.
28. Pec di richiesta certificati all'Anagrafe del Comune di Rende del 07.12.2023.



29. Modello richiesta certificati all'Anagrafe del Comune di Rende del 07.12.2023.
30. Ricevuta consegna pec richiesta certificati all'Anagrafe del Comune di Rende del 07.12.2023.
31. Verbale di sopralluogo del 13.12.2023.
32. Pec richiesta accesso atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Rende.
33. Ricevuta consegna pec richiesta accesso atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Rende.
34. Richiesta copie Ufficio Tecnico Comune di Rende.
35. Certificato anagrafico cumulativo del Comune di Rende di [REDACTED]
36. Certificato anagrafico cumulativo del Comune di Rende di [REDACTED].
37. Pec dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Rende del 28.12.2023 con indicazioni su sede matrimoni.
38. Pec dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rende del 28.12.2023 di trasmissione importo da corrispondere per rilascio copie da accesso atti.
39. Dettaglio importo da corrispondere al Comune di Rende per il rilascio copie accesso atti Ufficio Tecnico.
40. Pec di invio ricevuta di pagamento al Comune di Rende del 28.12.2023.
41. Attestazione di esecuzione bonifico al Comune di Rende per rilascio copie accesso atti Ufficio Tecnico.
42. Ricevuta di consegna pec al Comune di Rende di trasmissione attestazione di esecuzione bonifico per rilascio copie accesso atti Ufficio Tecnico.
43. Pec dal Comune di Rende del 02.01.2024 di trasmissione copie accesso atti Ufficio Tecnico.
44. Licenza di costruzione Comune di Rende n.59/1971.
45. Licenza di costruzione Comune di Rende n.60/1975.
46. Voltura concessioni edilizie del Comune di Rende da [REDACTED] e [REDACTED] in favore di [REDACTED] del 05.05.1978.
47. Voltura concessioni edilizie del Comune di Rende da [REDACTED] a [REDACTED] del 20.12.1980.
48. Autorizzazione lavori aggiuntivi del Comune di Rende del 14.02.1981.
49. Colludo statico del 16.01.1982.
50. Dichiarazione di abitabilità del 08.09.1982.
51. Precisazione voltura concessioni edilizie del Comune di Rende da [REDACTED] a [REDACTED], [REDACTED] del 12.02.1998.
52. Diffida ripristino stato dei luoghi del Comune di Rende del 30.10.2009.
53. Ordinanza di demolizione del Comune di Rende del 25.11.2009.
54. Ingiunzione di demolizione del Comune di Rende del 14.04.2010.
55. Ingiunzione di demolizione del Comune di Rende del 11.02.2011.
56. Pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Castiglione Cosentino del 22.01.2024.
57. Ricevuta consegna pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Castiglione Cosentino del 22.01.2024.



58. Pec a Cancelleria Volontaria Giurisdizione Tribunale di Castrovillari del 22.01.2024.
59. Ricevuta consegna pec a Cancelleria Volontaria Giurisdizione Tribunale di Castrovillari del 22.01.2024.
60. Pec da Cancelleria Volontaria Giurisdizione Tribunale di Castrovillari del 23.01.2024.
61. Richiesta alla Cancelleria Volontaria Giurisdizione Tribunale di Castrovillari del 30.01.2024 di accettazioni o rinunce all'eredità del de cuius [REDACTED].
62. Pec dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Castiglione Cosentino del 08.02.2024.
63. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di [REDACTED].
64. Certificato di stato di famiglia di [REDACTED].
65. Certificato di residenza di [REDACTED].
66. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di [REDACTED].
67. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di [REDACTED].
68. Variazione catastale docfa di aggiornamento del piano primo.
69. Ricevuta di trasmissione variazione catastale docfa di aggiornamento del piano primo.
70. Numero di protocollo variazione catastale docfa di aggiornamento del piano primo.
71. Ricevuta di registrazione variazione catastale docfa di aggiornamento del piano primo.
72. Variazione catastale docfa di aggiornamento del piano secondo/sottotetto.
73. Ricevuta di trasmissione variazione catastale docfa di aggiornamento del piano secondo/sottotetto.
74. Numero di protocollo variazione catastale docfa di aggiornamento del piano secondo/sottotetto.
75. Ricevuta di registrazione variazione catastale docfa di aggiornamento del piano secondo/sottotetto.
76. Variazione catastale docfa di aggiornamento del piano terra.
77. Ricevuta di trasmissione variazione catastale docfa di aggiornamento del piano terra.
78. Numero di protocollo variazione catastale docfa di aggiornamento del piano terra.
79. Ricevuta di registrazione variazione catastale docfa di aggiornamento del piano terra.
80. Visura censuaria Rende, fabbricati, fg.12, p.lla 148, sub.3.
81. Visura censuaria Rende, fabbricati, fg.12, p.lla 148, sub.4.
82. Visura censuaria Rende, fabbricati, fg.12, p.lla 148, sub.5.
83. Visura censuaria Rende, fabbricati, fg.12, p.lla 148, sub.6.
84. Visura censuaria Rende, fabbricati, fg.12, p.lla 148, sub.7.
85. Visura censuaria Rende, fabbricati, fg.12, p.lla 148, sub.8.
86. Elaborato planimetrico Rende, fg.12, p.lla 148.
87. Elenco dei subalterni Rende, fg.12, p.lla 148.
88. Visura planimetrica Rende, fabbricati, fg.12, p.lla 148, sub.3.
89. Visura planimetrica Rende, fabbricati, fg.12, p.lla 148, sub.6.



90. Visura planimetrica Rende, fabbricati, fg.12, p.lla 148, sub.7.
91. Visura planimetrica Rende, fabbricati, fg.12, p.lla 148, sub.8.
92. Variazione catastale docfa di aggiornamento del piano secondo/sottotetto.
93. Ricevuta di trasmissione variazione catastale docfa di aggiornamento del piano secondo/sottotetto.
94. Numero di protocollo variazione catastale docfa di aggiornamento del piano secondo/sottotetto.
95. Ricevuta di registrazione variazione catastale docfa di aggiornamento del piano secondo/sottotetto.
96. Visura censuaria Rende, fabbricati, fg.12, p.lla 148, sub.9.
97. Visura planimetrica Rende, fabbricati, fg.12, p.lla 148, sub.9.
98. Elaborato planimetrico Rende, fg.12, p.lla 148.
99. Elenco dei subalterni Rende, fg.12, p.lla 148.
100. Attestazione di rinuncia all'eredità.
101. Certificazione notarile notaio Stefano Camilleri.
102. Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 29.12.2009.
103. Atto di acquisto del terreno.
104. Certificato di morte di [REDACTED]
105. Attestazione Dirigente settore urbanistica Comune di Rende del 16.04.2010.
106. Planimetria scala 1:100 locale commerciale al piano terra.
107. Planimetria scala 1:100 appartamento al piano primo.
108. Planimetria scala 1:100 mansarda al piano secondo/sottotetto.
109. Stralcio aerofotogrammetrico scala 1:2.000, Rende (CS), Via C. Colombo.
110. Planimetria di insieme scala 1:250, Rende (CS), Via Cristoforo Colombo.
111. Contratto locazione locale commerciale piano terra e mansarda piano secondo/sottotetto.
112. Contratto di comodato porzione Nord appartamento al piano primo.
113. Elaborati grafici deposito progetto Genio Civile di Cosenza prot. n.27549 sez.1 del 28.11.1972.
114. Relazione tecnica deposito progetto Genio Civile di Cosenza prot. n.27549 sez.1 del 28.11.1972.
115. Planimetria catastale all'impianto Rende (CS), fg.12, p.lla 148, sub.1, piano terra.
116. Planimetria catastale all'impianto Rende (CS), fg.12, p.lla 148, sub.2, piano primo.
117. Planimetria catastale all'impianto Rende (CS), fg.12, p.lla 148, sub.3, piano secondo.
118. Atto di pignoramento con notifiche.
119. Pubblicazione OMI commerciali Rende zona D6 1° sem. 2023.
120. Pubblicazione OMI residenziali Rende zona D6 1° sem. 2023.
121. Richiesta stato di famiglia storico di [REDACTED] al Comune di Rende del 27.02.2024.
122. Pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Cassano allo Jonio del 27.02.2024.



123. Ricevuta consegna pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Cassano allo Ionio del 27.02.2024.
124. Certificato di stato di famiglia storico di [REDACTED] rilasciato dal Comune di Rende.
125. Pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Castiglione Cosentino del 28.02.2024.
126. Ricevuta consegna pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Castiglione Cosentino del 28.02.2024.
127. Istanza di proroga deposito relazione di stima del 29.02.2024.
128. Ricevuta controllo automatico 2 PCT Istanza di proroga deposito relazione di stima del 29.02.2024.
129. Pec dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Cassano allo Ionio del 05.03.2024.
130. Certificato di stato di famiglia storico di [REDACTED] del Comune di Cassano allo Ionio.
131. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di [REDACTED] del Comune di Cassano allo Ionio.
132. Pec dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Castiglione Cosentino del 05.03.2024.
133. Certificato di stato di famiglia storico di [REDACTED] del Comune di Castiglione Cosentino.
134. Pec dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Rende del 06.03.2024.
135. Certificato di stato di famiglia storico di [REDACTED] del Comune di Rende aggiornato.
136. Documentazione fotografica con numero 48 immagini a colori.

