

ING. DAVIDE BRUNETTI



TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO FALLIMENTI

Fallimento n.14/2022 R.G. Fall.

Giudice Delegato Dott.ssa 

Curatore avv. 

Consulenza Tecnica di Ufficio - Incarico Peritale di Estimo

**VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI
DELL'ESECUZIONE**

RELAZIONE

CENSURATA

IL CTU

ing. Davide Brunetti



Sommario

1. Premessa	3
2. Risposta al quesito n.1 - Ubicazione, consistenza, misure e criteri di misurazione, natura ed attuale destinazione economica, stato e titolo di occupazione, facendo anche riferimento ad eventuali parti comuni, allegando eventuali regolamenti condominiali e le foto ritenute necessarie.	4
3. Risposta al quesito n.2 - Identificazione catastale, descrizione delle coerenze, indicazione dei relativi redditi.	6
4. Risposta al quesito n.3 - Indicazione dell'eventuale discordanza tra la proprietà e l'intestazione catastale, nonché delle eventuali motivazioni.	6
5. Risposta al quesito n.4 - Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di abitabilità e della rispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria depositata. In presenza di opere abusive, dovrà essere indicata l'eventuale sanabilità ai sensi delle disposizioni legislative ed i relativi costi stimabili.....	6
6. Risposta al quesito n.5 - Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.....	7
7. Risposta al quesito n.6 - Verifica della necessità di effettuare opere di bonifica ambientale con specifica indicazione dell'esistenza di rifiuti tossici e nocivi da smaltire.	7
8. Risposta al quesito n.7 - Determinazione del valore corrente di mercato attribuibile al bene, al lordo ed al netto degli eventuali costi di sanatoria e di bonifica (ove necessari), specificando il criterio di stima adottato nonché delle eventuali variazioni di valore in relazione a particolari situazioni.	7
9. Risposta al quesito n.8 - Nella stima dovrà, inoltre, tenersi conto delle trascrizioni e iscrizioni gravanti su detti immobili, nonché di eventuali oneri e vincoli di natura condominiale a carico di futuri acquirenti.....	9
10. Descrizione sintetica del lotto.....	11
11. Conclusioni	12
12. Elenco allegati	13

1. Premessa

Io, sottoscritto ing. Davide Brunetti, [REDACTED]

[REDACTED], il giorno 22.03.2023 venivo nominato dal curatore fallimentare avv. [REDACTED] tecnico esperto estimatore per stabilire il valore più probabile del magazzino deposito/box auto di proprietà della società fallita ubicato in Rende (CS), Via Rossini, piano seminterrato, riportato in catasto edilizio al foglio n.38, p.la 956, sub.28, rendita €.85,53, acquistato nel 2006 con atto per notaio [REDACTED] (**allegato 1**). Preso atto della nomina, il giorno 26.03.2023 inviavo al curatore fallimentare tramite pec (**allegato 2**) l'accettazione dell'incarico (**allegato 3**).

A seguito dell'incarico ricevuto eseguivo le seguenti attività.

Il giorno 26.03.2023 provvedevo a richiedere e ad ottenere dall'Agenzia del Territorio di Cosenza le visure censuarie (**allegato 4**) e planimetriche (**allegato 5**) e l'elaborato planimetrico (**allegato 6**) dell'immobile oggetto di stima. Effettuavo anche presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza l'ispezione ipotecaria dell'immobile oggetto di stima (**allegato 7-8-9-10-11-12**).

Il giorno 30.03.2023 mi recavo presso l'Archivio Notarile di Cosenza dove richiedevo e ritiravo la copia dell'atto di compravendita per cui l'immobile oggetto di stima era pervenuto alla ditta fallita (**allegato 13**). Lo stesso giorno inviavo pec al Comune di Rende (**allegato 14**) con la richiesta di accesso agli atti dell'ufficio tecnico per la documentazione tecnico-autorizzativa dell'immobile da stimare (**allegato 15-16**).

Il giorno 04.04.2023, previo accordo per le vie brevi preso dal curatore fallimentare avv. [REDACTED] con gli occupanti l'immobile da periziare, mi recavo insieme a quest'ultimo nel Comune di Rende (CS) alla via Rossini dove, accompagnati dagli occupanti, effettuavamo il sopralluogo di primo accesso. Qui provvedevo a rilevare l'immobile metricamente, a scattare fotografie e ad acquisire informazioni. Al termine veniva redatto verbale di sopralluogo sottoscritto da tutti i presenti (**allegato 17**).

Il giorno 11.04.2023 mi recavo presso l'ufficio tecnico del Comune di Rende dove effettuavo l'accesso agli atti della documentazione tecnico autorizzativa che avevo richiesto il 30.03.2023 selezionando gli elaborati da ottenere in copia. Lo stesso giorno, richiedevo tramite pec all'Amministratore di condominio pro tempore informazioni circa i millesimi e lo stato

contabile dell'immobile da stimare (**allegato 18-19**) che lo stesso mi consegnava in data 12.05.2023 (**allegato 20**).

Il giorno 10.05.2023 ricevevo pec dal Comune di Rende (**allegato 21**) con le indicazioni per il pagamento da effettuare (**allegato 22**) per ottenere i documenti dell'accesso agli atti del 11.04.2023 che effettuavo immediatamente provvedendo a trasmettergli con pec (**allegato 23-24**) la ricevuta di bonifico (**allegato 25**).

Il giorno 11.05.2023 ricevevo via pec dal Comune di Rende (**allegato 26**) i documenti progettuali (**allegato 27A-27B-27C-27D-28**) in formato pdf dell'immobile oggetto di stima che avevo richiesto in data 11.04.2023.

Il giorno 20.05.2023 ultimavo la relazione di stima e la inviavo completa di allegati e foglio riassuntivo, anche in versione censurata per la privacy, al Curatore avv. [REDACTED] all'indirizzo pec indicato nella nomina: [REDACTED]

2. Risposta al quesito n.1 - Ubicazione, consistenza, misure e criteri di misurazione, natura ed attuale destinazione economica, stato e titolo di occupazione, facendo anche riferimento ad eventuali parti comuni, allegando eventuali regolamenti condominiali e le foto ritenute necessarie.

L'immobile oggetto di stima consiste in un garage (**foto 1-2-3-4**) al piano interrato (**allegato 29**) di un moderno fabbricato condominiale di cinque piani fuori terra più piano interrato con struttura in cemento armato destinato a civili abitazioni, uffici privati e commercio (**foto 5-6**). L'edificio è ubicato sulla centralissima Via Rossini del Comune di Rende (CS), in località Commenda. Al garage si accede dal retro del fabbricato (**foto 7**), mediante una rampa di discesa al piano interrato e corridoio interno condominiale chiuso all'ingresso per mezzo di una serranda motorizzata (**foto 8-9**). Il corridoio condominiale è provvisto di impianto di illuminazione. Il garage in oggetto ha forma regolare di profondità 4,95 m e larghezza 5,03 m per una superficie utile di 24,8 mq; la superficie lorda è 27,2 mq circa; l'altezza utile è di 2,70 m. La porta di accesso è di tipo basculante in metallo ad azionamento manuale di larghezza 2,80 m con serratura a chiave. Il pavimento è in cemento levigato di tipo industriale (**foto 10-11**), mentre le pareti e il soffitto sono prive di rifiniture, senza intonaco, con i mattoni e i setti in cemento armato delle pareti e i pannelli in cemento del soffitto a vista (**foto 12**). Anche gli impianti idrico di carico ed elettrico presenti nel garage sono entrambi fuori traccia. L'impianto idrico di carico è indipendente, provvisto di proprio misuratore dedicato, mentre l'impianto

elettrico, costituito da tubazioni a parete, cassette ed interruttori esterni a parete e da plafoniere a soffitto e a parete, non è indipendente, in quanto è alimentato da misuratore posto in altra unità immobiliare del fabbricato. Al momento del sopralluogo nel garage vi era installata una cisterna in pvc di capacità 5.300 litri con impianto di messa in pressione dotato di pompa elettrica e relative tubazioni. Vi erano anche merci consistenti in casse e scatole di bottiglie e fusti di bevande stivate su scaffali metallici e poggiate direttamente a terra o su pedane in legno. Data la mancanza di rifiniture dovuta alla particolare destinazione d'uso, il garage si presenta in normali condizioni di conservazione.

Questo garage è censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto dei fabbricati, al foglio n.38 del Comune di Rende, particella n.956, sub.28, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, superficie totale 25 mq, rendita €.85,53, Via Gioacchino Rossini snc, piano S1, in ditta [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1/1 **(allegato 4-5-6)**.

È pervenuto all'attuale proprietà in forza dell'atto di compravendita per notaio Leucio Gissona di Rende (CS) del 13.02.2006, rep. n.296743, racc. n.48612, registrato a Cosenza il 21.02.2006 al n.1174, serie 1T, trascritto a Cosenza il 21.02.2006, reg. gen. n.5990, reg. part. n.4176 **(allegato 13)**.

Confina a Nord con garage di proprietà [REDACTED] e [REDACTED] (sub.29), a Sud con garage di proprietà [REDACTED] (sub.27), a Est con corridoio condominiale di accesso ai garage (bene comune non censibile - sub.30), a Nord con terrapieno sottostante alla corte comune (sub.36) **(allegato 29)**.

Allo stato attuale il garage è occupato senza titolo dalla ditta [REDACTED] che lo utilizza come locale di deposito e come locale tecnico per la riserva idrica della [REDACTED] che gestisce e che è ubicata al piano terra dello stesso fabbricato **(allegato 17)**.

I millesimi di competenza di questa unità immobiliare, identificata all'interno del condominio come unità immobiliare n.25 in ditta [REDACTED] sono pari a 3 e le spese condominiali fisse annue della gestione ordinaria sono pari a €.17,70. Ai millesimi propri dell'unità immobiliare sono da aggiungere quelli ottenuti applicando la quota di 3 millesimi al 50% dei millesimi dell'unità immobiliare n.15 (50% millesimi u.i. 15 pari a 84 millesimi) che identifica un magazzino commerciale il cui 50% delle spese, in base al regolamento di condominio, viene ripartito su tutte le unità immobiliari che compongono il condominio e che per l'unità immobiliare oggetto di stima comportano la spesa ordinaria annua di €.1,39

(allegato 20). Complessivamente le spese condominiali fisse annue della gestione ordinaria sono pari a €19,09. Il bene immobile oggetto di stima è vendibile come lotto unico.

3. Risposta al quesito n.2 - Identificazione catastale, descrizione delle coerenze, indicazione dei relativi redditi.

Il garage oggetto di stima è censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto dei fabbricati, al foglio n.38 del Comune di Rende, particella n.956, sub.28, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, superficie totale 25 mq, rendita €85,53, Via Gioacchino Rossini snc, piano S1, in ditta [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1/1 **(allegato 4-5-6)**. La destinazione d'uso in atti di "rimessa" è coerente con i titoli edilizi rilasciati dal Comune di Rende e con l'utilizzo naturale e potenziale del bene.

4. Risposta al quesito n.3 - Indicazione dell'eventuale discordanza tra la proprietà e l'intestazione catastale, nonché delle eventuali motivazioni.

In base ai documenti a disposizione non si sono rilevate discordanze tra la proprietà e l'intestazione catastale. Più precisamente, il confronto della visura catastale censuaria **(allegato 4)**, dell'atto notarile di provenienza **(allegato 13)** e della nota di trascrizione di quest'ultimo **(allegato 10)**, non ha mostrato discordanze.

5. Risposta al quesito n.4 - Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di abitabilità e della rispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria depositata. In presenza di opere abusive, dovrà essere indicata l'eventuale sanabilità ai sensi delle disposizioni legislative ed i relativi costi stimabili.

Il fabbricato in cui è ubicato il garage oggetto di perizia è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n.151 rilasciata dal Comune di Rende il 08.08.2000 alla ditta costruttrice [REDACTED] **(allegato 27A)**. Successivamente, con Denuncia di Inizio Attività prot. n.1180 del 21.05.2004 **(allegato 28)** sono state regolarizzate alcune varianti non sostanziali apportate al progetto originario durante la realizzazione dell'opera. Quindi, dopo l'esperimento presso il Genio Civile di Cosenza delle pratiche di struttura ultimata **(allegato 27B)** e collaudo statico **(allegato 27C)**, è stato ottenuto dal Comune di Rende il certificato di agibilità prot. n.422 del 23.06.2004 **(allegato 27D)**.

Il confronto tra lo stato di fatto dell'immobile oggetto di stima (**allegato 29**) con le planimetrie depositate presso l'ufficio tecnico del Comune di Rende (**allegato 28**) e presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza (**allegato 5**) ha mostrato la completa rispondenza, cosicché può certificarsi l'assenza di opere abusive.

6. Risposta al quesito n.5 - Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima è da considerare equivalente ad una formalità di natura condominiale il carico pari a 3 millesimi del 50% della quota millesimale del magazzino commerciale identificato dall'unità immobiliare n.15. Infatti, per come comunicato dall'amministratore pro tempore (**allegato 20**), in base al regolamento di condominio, il 50% delle spese condominiali di questo magazzino commerciale vengono ripartite su tutte le unità immobiliari che compongono il condominio. Tale ripartizione avviene con quote calcolate in funzione dei millesimi di proprietà.

7. Risposta al quesito n.6 - Verifica della necessità di effettuare opere di bonifica ambientale con specifica indicazione dell'esistenza di rifiuti tossici e nocivi da smaltire.

Sul bene oggetto di stima non sono da effettuare opere di bonifica ambientale e non ci sono rifiuti tossici da smaltire.

8. Risposta al quesito n.7 - Determinazione del valore corrente di mercato attribuibile al bene, al lordo ed al netto degli eventuali costi di sanatoria e di bonifica (ove necessari), specificando il criterio di stima adottato nonché delle eventuali variazioni di valore in relazione a particolari situazioni.

La stima del più probabile valore di mercato del garage è stata condotta con il metodo comparativo che è consistito nel determinare il prezzo medio unitario dalla base del valore medio di mercato per immobili consimili. Più in particolare ci si è riferiti alle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) aggiornate al secondo semestre 2022 per il Comune di Rende (CS), zona B5 (**allegato 30**) e ai prezzi praticati dal mercato immobiliare della zona reperibili in rete sui siti delle principali agenzie immobiliari (**allegati da 31 a 38**).

I valori OMI riportano un minimo di 710,00 €/mq e un massimo di 1.000,00 €/mq con valore medio di 855,00 €/mq.

Valori OMI	
Prezzo (€/mq)	
Min	710,00
Max	1.000,00
Med.	855,00

Il mercato immobiliare della zona fornisce un valore medio di 830,96 €/mq secondo i valori riassunti nella seguente tabella (**allegati da 31 a 38**).

Mercato Immobiliare		
Prezzo (€)	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq)
27.000,00	30	900,00
15.000,00	19	789,47
20.000,00	24	833,33
8.849,00	18	491,61
8.640,00	17	508,24
22.500,00	20	1.125,00
25.000,00	20	1.250,00
13.500,00	18	750,00
Media		830,96

Tenendo conto del valore medio OMI di 855,00 €/mq e di quello medio del mercato immobiliare di 830,00 €/mq, in considerazione della recente costruzione, delle buone misure e dell'ottima praticabilità e accesso del garage, della presenza dell'impianto elettrico e del misuratore idrico, si ritiene di potere assumere come valore unitario quello di 900,00 €/mq.

$$V_u = 900,00 \text{ €/mq}$$

La superficie considerata nel metodo, non essendovi per questa tipologia di immobili la suddivisione in aree a destinazione specifica, è la superficie commerciale S_c assunta uguale a quella lorda, ottenuta al lordo della superficie coperta dei muri perimetrali e dei tramezzi interni e per metà di quelli di confine. Nel caso in oggetto il garage ha superficie lorda pari a 27,2 mq.

$$S_c = 27,2 \text{ mq}$$

Moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale dell'immobile si ottiene il suo valore più probabile:

$$V_v = V_u \times S_c = 900,00 \text{ €/mq} \times 27,2 \text{ mq} = \text{€}24.480,00$$

$$V_v = \text{€}24.480,00$$

(euro ventiquattromilaquattrocentottanta e centesimi zero)

L'immobile è in regola con i titoli abilitativi, dispone del certificato di agibilità ed è regolarmente accatastato con la giusta categoria C/6 (rimessa) **(allegato 4)**. I pagamenti condominiali sono in regola, non ci sono spese condominiali già deliberate **(allegato 20)**, non ci sono smaltimenti o bonifiche da effettuare. Per questo motivo al valore ottenuto è da applicare unicamente l'abbattimento forfetario del 15% pari a €3.672,00 per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Si ottiene così il valore finale più probabile del garage oggetto di stima:

$$V = \text{€}24.480,00 - \text{€}3.672,00 = \text{€}20.808,00$$

$$V = \text{€}20.808,00$$

(euro ventimilaottocentootto e centesimi zero)

9. Risposta al quesito n.8 - Nella stima dovrà, inoltre, tenersi conto delle trascrizioni e iscrizioni gravanti su detti immobili, nonché di eventuali oneri e vincoli di natura condominiale a carico di futuri acquirenti.

L'ispezione ipotecaria del ventennio dell'immobile oggetto di stima catastalmente identificato presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto dei fabbricati, al foglio n.38 del Comune di Rende, particella n.956, sub.28, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, superficie totale 25 mq, rendita €85,53, Via Gioacchino Rossini snc, piano S1, in ditta [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1 **(allegato 4)**, ha fornito le seguenti formalità **(allegato 7)**. Nessuna di queste risulta opponibile all'acquirente.

1. Domanda di annotazione Registro generale n.8346 Registro particolare n.815 Presentazione n.73 del 25/03/2003 Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 21/02/2003 Numero di repertorio 256976 Notaio [REDACTED] [REDACTED] Sede RENDE (CS). Tipo di annotazione ISCRIZIONE Descrizione 819 RESTRIZIONE DI BENI. Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 1728 del 27/06/2001. A favore (come nella formalità originaria) [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]. Contro (come nella formalità originaria) [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] **(allegato 8)**.

2. Domanda di annotazione Registro generale n.8349 Registro particolare n.818 Presentazione n.76 del 25/03/2003 Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 21/02/2003 Numero di repertorio 256977 Notaio [REDACTED] Sede RENDE (CS). Tipo di annotazione ISCRIZIONE Descrizione 819 RESTRIZIONE DI BENI. Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 2118 del 02/08/2002. A favore (come nella formalità originaria) [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]. Contro (come nella formalità originaria) [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] **(allegato 9).**

3. Nota di trascrizione Registro generale n.5990 Registro particolare n.4176 Presentazione n.91 del 21/02/2006. Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 13/02/2006 Numero di repertorio 296743/48612 Notaio [REDACTED] V Sede RENDE (CS). Dati relativi alla convenzione Specie ATTO TRA VIVI Descrizione 112 COMPRAVENDITA. A favore [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1. Contro [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1. Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B consultabili nella nota allegata **(allegato 10).**

4. Nota di iscrizione Registro generale n.26874 Registro particolare n.6965 Presentazione n.128 del 11/07/2007. Dati relativi al titolo Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO Data 04/07/2007 Numero di repertorio 12029/34 Pubblico ufficiale o Autorità emittente [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Sede [REDACTED]. Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE Derivante da 300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Capitale € 11.098,62 Tasso interesse annuo 8.4% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 22.197,24. A favore [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 10000/10000. Contro [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 10000/10000. ANNOTAZIONE presentata il 17/11/2009 Servizio di P.I. di COSENZA Registro particolare n. 3941 Registro generale n. 36549 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE **(allegato 11).**

5. Nota di iscrizione Registro generale n.6094 Registro particolare n.464 Presentazione n.83 del 02/03/2012. Dati relativi al titolo Descrizione ALTRO ATTO Data 23/02/2012 Numero di repertorio 335/3412 Pubblico ufficiale [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Sede [REDACTED] Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE Derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Capitale € 217.940,03 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 435.880,06. Richiedente Pubblico ufficiale [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Indirizzo [REDACTED] [REDACTED]. A favore [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1. Contro [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1. Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A consultabili nella nota allegata (**allegato 11**).

Per quanto concerne eventuali oneri e vincoli di natura condominiale a carico di futuri acquirenti, per come scritto dall'amministratore pro tempore di condominio nella sua nota (**allegato 20**), alla data del 31.12.2022 l'unità immobiliare in oggetto è in regola con i versamenti condominiali ordinari e straordinari e non vi sono spese straordinarie deliberate.

10. Descrizione sintetica del lotto

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del bene.

Lotto unico, piena proprietà per 1000/1000 di garage in normali condizioni di conservazione al piano interrato di un fabbricato condominiale ubicato in Rende (CS), Via Rossini, località Commenda. Locale a pianta quadrata di lati 4,95 m x 5,03 m, superficie utile 24,8 mq; superficie lorda 27,2 mq; altezza utile 2,70 m. Porta di accesso basculante in metallo ad azionamento manuale di larghezza 2,80 m; pavimento in cemento industriale, pareti e soffitto privi di rifiniture e senza intonaco. Presente impianto idrico di carico con misuratore ed elettrico senza misuratore. Condizioni di conservazione correnti. Censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto dei fabbricati, al foglio n.38 del Comune di Rende, particella n.956, sub.28, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, superficie totale 25 mq, rendita €.85,53, Via Gioacchino Rossini snc, piano S1, in ditta [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1/1. Pervenuto all'attuale proprietà in forza dell'atto di compravendita per notaio Leucio Gissona di Rende (CS) del 13.02.2006, rep. n.296743, racc. n.48612, registrato a Cosenza il 21.02.2006 al n.1174, serie 1T, trascritto a Cosenza il 21.02.2006, reg. gen. n.5990, reg. part. n.4176. Confina a Nord con garage di proprietà [REDACTED] e [REDACTED] (sub.29), a Sud con garage di proprietà [REDACTED] (sub.27),

a Est con corridoio condominiale di accesso ai garage (bene comune non censibile - sub.30), a Nord con terrapieno sottostante alla corte comune (sub.36). Millesimi di competenza pari a 3 più quota proporzionale ai millesimi di proprietà del 50% dell'unità immobiliare n.15; spese condominiali fisse annue della gestione ordinaria €.19,09. Lotto occupato da terzi senza titolo. Valore del lotto **€.20.808,00 (ventimilaottocentootto e centesimi zero)** comprensivo dell'abbattimento forfetario del 15% per vizi occulti (€.3.672,00). Non ci sono abusi edilizi da sanare, spese condominiali insolute e smaltimenti o bonifiche da attuare.

11. Conclusioni

A seguito di quanto esposto, di quanto riportato in atti, di quanto scaturito dalle ispezioni ipocatastali 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 ottenuto dall'Archivio Notarile di Cosenza, da quanto dichiarato e fornito dall'amministratore di condominio pro tempore, da quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito, il sottoscritto CTU ritiene che l'immobile oggetto di stima consistente in un garage al piano interrato di un moderno fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Rende (CS), località Commenda, Via Rossini, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto dei fabbricati, al foglio n.38 del Comune di Rende, particella n.956, sub.28, sia vendibile come lotto unico in piena proprietà per 1000/1000 con valore base di **€.20.808,00 (ventimilaottocentootto e centesimi zero)** comprensivo dell'abbattimento forfetario del 15% per vizi occulti (€.3.672,00). Le spese condominiali annue della gestione ordinaria sono pari a €.19,09 e i millesimi di proprietà sono pari a 3 più quota proporzionale ai millesimi di proprietà del 50% dell'unità immobiliare n.15. Non ci sono abusi edilizi da sanare, spese condominiali insolute e smaltimenti o bonifiche da attuare. Il lotto è occupato senza titolo da terzi. 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 fallito e/o di soggetti terzi. Tanto dovevo in base all'incarico ricevuto.

Cosenza, 20.05.2023

il CTU
ing. Davide Brunetti

