

ING. DAVIDE BRUNETTI

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

TEL. 0984.645642 - CELL. 338.8509575

E-MAIL: davidebrunetti@tin.it / davide.brunetti.1966@gmail.com

PEC: davide.brunetti.2290@ingpec.eu

P.I.: 02165900784

TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Sicilia

Procedura n.222/2017 R.G. Esec. Imm.

" [REDACTED] "

contro

[REDACTED]

Consulenza Tecnica di Ufficio - Incarico Peritale di Estimo

**VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI
DELL'ESECUZIONE**

RELAZIONE

VERSIONE CENSURATA

IL CTU

ing. Davide Brunetti



Brunetti
Davide
Ingegnere
24.11.2022
07:14:40
GMT+00:00

DATA: 24.11.2022

Indice

1	Premessa	3
2	Risposta ai quesiti preliminari.....	8
2.1	Quesito preliminare n.1	8
2.2	Quesito preliminare n.2	8
2.3	Quesito preliminare n.3	9
2.4	Quesito preliminare n.4	9
2.5	Quesito preliminare n.5	10
3	Risposta ai quesiti	10
3.1	Quesito n.1	10
3.2	Quesito n.2	11
3.3	Quesito n.3	14
3.4	Quesito n.4	14
3.5	Quesito n.5	16
3.6	Quesito n.6	16
3.7	Quesito n.7	17
3.8	Quesito n.8	18
3.9	Quesito n.9	20
3.10	Valore dell'immobile	32
2.1	Quesito n.10	33
3.11	Quesito n.11	34
3.12	Quesito n.12	35
3.13	Quesito n.13	35
3.14	Quesito n.14	35
3.15	Quesito n.15	36
4	Conclusioni	37
5	Elenco allegati	37

TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Sicilia

Procedura n.222/2017 R.G. Esec. Imm.

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

Consulenza Tecnica di Ufficio - Incarico Peritale di Estimo

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 07.08.2019 venivo nominato Consulente Tecnico di Ufficio quale Esperto Stimatore per il procedimento in oggetto (**allegato 1**) e venivo convocato per il conferimento dell'incarico che assumevo il giorno 04.09.2019 prestando giuramento di fronte al cancelliere (**allegato 2**).

Al sottoscritto veniva concesso di depositare il proprio elaborato peritale completo di allegati e di foglio riassuntivo almeno trenta giorni prima dell'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita fissata al 13.12.2019, inviandone contestualmente copia ai creditori e al debitore. Il debitore avrà tempo fino a 20 giorni prima dell'udienza per fare pervenire al CTU eventuali osservazioni. I creditori avranno tempo fino a 10 giorni prima dell'udienza per fare pervenire al CTU eventuali osservazioni. Al CTU è concesso fino a cinque giorni prima dell'udienza per il deposito della replica alle eventuali osservazioni ricevute.

A seguito dell'incarico ricevuto eseguivo le seguenti attività.

Il giorno 09.09.2019 mi recavo al Municipio di Rende (CS) dove presso l'Ufficio Anagrafe, previa esibizione delle mie credenziali, apprendevo che il sig. [REDACTED] aveva contratto matrimonio nel [REDACTED]. Provvedevo così a richiedere l'estratto di matrimonio mediante mail al competente ufficio anagrafe del Comune di Fuscaldo (**allegato 3**). Lo stesso giorno richiedevo ed ottenevo dall'Agencia del Territorio di Cosenza la

visura censuaria (**allegato 4**) e planimetrica (**allegato 5-6**) dell'immobile da stimare. Sempre in data 09.09.2019 presentavo all'ufficio protocollo del Comune di Rende richiesta di accesso agli atti per la documentazione tecnico autorizzativa dell'immobile oggetto di stima (**allegato 7**).

Il giorno 10.09.2019 mi recavo presso lo studio della custode dott.ssa Alessandra Reda per concordare il primo accesso congiunto all'immobile da stimare, stabilendo di concerto la data del 17.09.2019 alle ore 15:30 con comunicazione da inviare al debitore esecutato a cura della custode (**allegato 8-9**).

Il giorno 11.09.2019 inviavo alle altre parti coinvolte ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], e per conoscenza alla custode dott.ssa Alessandra Reda) la convocazione di primo accesso per il giorno 17.09.2019 (**allegato 10**). La comunicazione non veniva inviata al debitore esecutato [REDACTED] in quanto già fatta di concerto con la custode. Le comunicazioni venivano fatte tutte via pec ricevendo regolare ricevuta di accettazione e di consegna (**allegato 11-12-13**).

Il giorno 13.09.2019 mi recavo nuovamente presso il Municipio di Rende presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico per sollecitare il rilascio dei documenti autorizzativi del fabbricato.

Successivamente, il giorno 14.09.2019 ricevevo pec dalla custode dott.ssa Alessandra Reda con cui mi inoltrava pec con la quale il debitore esecutato [REDACTED] nominava suo procuratore l'avv. [REDACTED] di Cosenza (**allegato 14**) e quest'ultimo chiedeva il differimento del primo accesso di non meno di quindici giorni, dovendo il sig. [REDACTED] essere sottoposto ad intervento chirurgico il giorno 23.09.2019 (**allegato 15**). Stante ciò, di comune accordo con la custode dott.ssa Alessandra Reda, si decideva di soprassedere al primo accesso almeno fino a data compatibile con il rientro in sede dell'esecutato. Provvedevo quindi ad informare con pec tutte le parti precedentemente convocate (**allegato 16-17-18-19**).

Il giorno 23.09.2019, non avendo ancora ricevuto risposta dal Comune di Fuscaldo in merito alla mia richiesta di estratto di matrimonio dell'esecutato, inoltravo nuovamente la richiesta con posta elettronica certificata (**allegato 20-21**).

In data 24.09.2019 mi recavo nuovamente al Municipio di Rende dove, presso l'archivio

dell'Ufficio Tecnico, ritiravo le copie dei documenti tecnico-autorizzativi dell'immobile da stimare **(allegato 22-23-24-25)**. Quindi mi recavo presso l'Archivio Notarile di Cosenza dove richiedevo ed ottenevo la copia dell'atto di acquisto dell'immobile da stimare **(allegato 26)**.

Il giorno 08.10.2019 ricevevo via pec dal Comune di Fuscaldo **(allegato 27)** l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato **(allegato 28)**. Lo stesso giorno ricevevo dal procuratore del debitore esecutato avv. [REDACTED] pec con la quale comunicava al sottoscritto e alla custode il prolungamento del ricovero del suo assistito **(allegato 29)** allegando certificato medico datato 24.09.2019 **(allegato 30)**.

Il successivo 09.10.2019 ricevevo per conoscenza pec dalla Custode indirizzata all'avv. [REDACTED] con la quale chiedeva un certificato medico più recente **(allegato 31)**, che veniva trasmesso dal legale dell'esecutato con pec in data 11.10.2019 **(allegato 32-33)**.

Il giorno 14.10.2019 scrivevo via pec al legale dell'esecutato avv. [REDACTED] e per conoscenza alla custode evidenziando la necessità di effettuare il sopralluogo di primo accesso presso l'immobile da stimare **(allegato 34-35-36)**.

Il giorno 16.10.2019 mi recavo presso il Municipio di Rende dove protocollavo la richiesta di stato di famiglia storico dell'esecutato **(allegato 37)** che mi veniva consegnato il giorno 23.10.2019 **(allegato 38)**.

Il giorno 25.10.2019, non avendo ancora ricevuto risposta, inviavo pec all'avv. [REDACTED] (procuratore dell'esecutato) e per conoscenza alla custode dott.ssa Alessandra Reda, per l'effettuazione del primo accesso all'immobile da stimare **(allegato 39-40-41)**, ricevendo risposta pec il successivo 28.10.2019 con la quale accordava l'accesso per il giorno 30.10.2019 **(allegato 42)**. Seguiva mia pec di conferma inviata per conoscenza anche alla custode **(allegato 43-44-45)**.

Il giorno 30.10.2019, insieme alla custode dott.ssa Alessandra Reda, effettuavo l'accesso all'immobile da stimare redigendo al termine verbale di sopralluogo congiunto **(allegato 46)**.

Il giorno 31.10.2019, al fine di inquadrare le unità immobiliari costituenti il fabbricato per individuare univocamente l'immobile pignorato e stabilire la posizione di altre unità immobiliari con esso comunicanti, richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza le visure

planimetriche del sub.2 (**allegato 47**) e del sub.8 (**allegato 48**) e le visure censuarie storiche del sub.6 (**allegato 49**) e del sub.8 (**allegato 50**).

Il giorno 06.11.2019, avendo riscontrato situazioni anomale sull'immobile pignorato dovute alla presenza di ingenti opere abusive e alla necessaria estensione del pignoramento ad altra unità immobiliare, avvicinandosi anche il termine per il deposito della relazione di stima, chiedo udienza al G.E. Giorgio Previte per rappresentargli la situazione (**allegato 51**). Il ricevimento mi veniva concesso per il giorno 07.11.2019 alle ore 18:00 (**allegato 52-53**), a conclusione del quale si stabiliva di produrre istanza di proroga motivata contenente anche il valore dell'immobile e il costo per la sanatoria con il ripristino delle opere abusive.

Il giorno 14.11.2019 mi recavo presso il Municipio di Rende, Ufficio Tecnico, per conferire con i tecnici dell'Ufficio Tecnico al fine di accertare la possibilità di sanabilità degli abusi edilizi riscontrati sull'immobile pignorato e definirne l'entità.

Il giorno 18.11.2019, per come concordato con il G.E. il 07.11.2019, depositavo telematicamente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza istanza di proroga motivata contenente anche una anticipazione della stima del valore dell'immobile e della spesa per la regolarizzazione degli abusi riscontrati (**allegato 54-55-56**).

Successivamente, nell'udienza del 13.12.2019 il Giudice, dato l'importo rilevante necessario per la risoluzione delle opere abusive e la contemporanea possibilità di estensione del pignoramento, concedeva al creditore fino al 30.01.2020 per la decisione e sospendeva le mie attività peritali (**allegato 57**).

L'udienza di cui al punto precedente, si teneva il 10.02.2020, nel corso della quale venivano concessi al creditore venti giorni per depositare le proprie determinazioni e si rinviava all'udienza del 10.03.2020, esonerando il sottoscritto CTU alla presenza in udienza (**allegato 58**).

Il creditore depositava istanza di estensione di pignoramento il 02.03.2020 (**allegato 59**) per l'accoglimento della quale nel corso dell'udienza del 12.10.2020 il giudice si riservava di decidere (**allegato 60**).

Lo scioglimento della riserva di cui al punto precedente avveniva in data 28.09.2022 con l'autorizzazione all'estensione del pignoramento e la concessione al sottoscritto di 60 giorni di

proroga per il deposito della relazione di stima fissando il termine al 27.11.2022 (**allegato 61**).

A seguito dell'autorizzazione all'estensione del pignoramento ad altro immobile, il giorno 10.10.2022 inviavo pec al creditore procedente per il tramite del suo legale avv. [REDACTED] e per conoscenza alla custode, per essere reso partecipe alla trascrizione del pignoramento all'immobile aggiunto (Rende, fg.50, p.lla 855, sub. 8) (**allegato 62-63-64**).

Il giorno 21.10.2022, non avendo avuto riscontro alla mia pec del 10.10.2022 da parte del creditore procedente circa la trascrizione dell'immobile aggiunto, effettuavo presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza l'ispezione ipotecaria degli immobili pignorati (**allegato 65-66**). Da questa emergeva che la trascrizione dell'immobile aggiunto (Rende, fg.50, p.lla 855, sub. 8) non era stata ancora effettuata (**allegato 67**).

Il giorno 23.10.2022 eseguivo ulteriori ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza su immobile da cui era derivato quello attuale al fine di ricostruire le trascrizioni del ventennio (**allegato 68-69-70-71-72-73**).

Il giorno 24.10.2022 inviavo mail al creditore procedente per il tramite del suo legale avv. [REDACTED] e per conoscenza alla Custode (**allegato 74**) per sollecitare gli adempimenti riguardo la trascrizione dell'estensione del pignoramento e l'aggiornamento della relazione notarile.

Il giorno 25.10.2022 avendo rilevato difformità nelle planimetrie catastali rispetto all'effettivo stato dei luoghi, presentavo pratica di variazione catastale docfa presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza (**allegato 75-76-77**). Questa pratica veniva approvata e registrata in data 26.10.2022 (**allegato 78**) cosicché il giorno successivo provvedevo a richiedere ed estrarre le visure censuarie (**allegato 79-80**) e planimetriche aggiornate (**allegato 81-82**).

Il giorno 23.11.2022, non avendo ancora avuto riscontro dal creditore procedente circa la trascrizione dell'immobile aggiunto con lo scioglimento della riserva da parte del G.E. (Rende, fg.50, p.lla 855, sub. 8), effettuavo presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza una ispezione ipotecaria (**allegato 83**) da cui emergeva che la trascrizione del pignoramento non era stata effettuata.

Il sottoscritto CTU ultimava la relazione di stima il giorno 24.11.2022 e provvedeva a depositarla in telematico in cancelleria (completa di allegati, foglio riassuntivo e di copia censurata)

e a trasmetterla a tutti i soggetti coinvolti.

2 Risposta ai quesiti preliminari

2.1 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.

Dall'esame del fascicolo del procedimento risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva (ex art.567, secondo comma, c.p.c.) redatta dal notaio ██████████ di Cosenza il 19.10.2017 (**allegato 84**) depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza dall'avv. ██████████ in data 25.10.2017 (**allegato 85**). Si precisa che la certificazione citata fa riferimento unicamente all'immobile pignorato in origine, ossia il sub.9 della particella n.855 del foglio n.50 del catasto fabbricati del Comune di Rende. Dell'immobile aggiunto con l'estensione del pignoramento identificato dal sub.8 della particella n.855 del foglio n.50 del catasto fabbricati del Comune di Rende, il creditore procedente non ha depositato la certificazione notarile e neanche i certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti.

2.2 Quesito preliminare n.2

Nel caso di certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Con riferimento al solo immobile pignorato inizialmente, ovvero l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Rende, fg.50, p.lla 855, sub. 9 e con esclusione di quello aggiunto a seguito dell'estensione del pignoramento censito al catasto fabbricati del Comune di

Rende, fg.50, p.lla 855, sub. 8, di cui non è stata depositata certificazione notarile sostitutiva, può asserirsi che la certificazione notarile relativa all'immobile pignorato (**allegato 84**) è estesa all'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 19.09.2017 (**allegato 86**). La proprietà dell'immobile in capo all'esecutato è prevenuta con atto di divisione per notaio [REDACTED] di Cosenza del 28.06.1974, trascritto in data 11.07.1974 al n.13608 RG e n.77174 RP. Questo atto è stato rettificato nei dati catastali per notaio [REDACTED] di Rende il 17.06.2003, rep. n.261319, trascritto il 30.06.2003 al n.16685 RG e n.12352 RP. Ancora prima, il terreno su cui insiste il fabbricato era pervenuto in quota all'esecutato con atto di compravendita per notaio [REDACTED] del 30.06.1964, trascritto il 09.07.1964 al n.11250 RG e n.43917 RP.

2.3 Quesito preliminare n.3

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 l'estratto catastale attuale e neppure l'estratto catastale storico degli immobili pignorati.

2.4 Quesito preliminare n.4

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

Con riferimento al solo immobile pignorato inizialmente, ovvero l'appartamento censito al catasto fabbricati del Comune di Rende, fg.50, p.lla 855, sub. 9 e con esclusione di quello aggiunto a seguito dell'estensione del pignoramento, costituito dalla mansarda, censito al catasto fabbricati del Comune di Rende, fg.50, p.lla 855, sub. 8 di cui non è stata depositata certificazione notarile sostitutiva, nella certificazione notarile sostitutiva (**allegato 84**) risultano indicati i dati catastali, compresi quelli storici da cui l'immobile è derivato. I dati catastali attuali del solo immobile pignorato che compare nella certificazione notarile sono i seguenti: Comune di Rende (CS), catasto fabbricati, foglio 50, particella 855, sub. 9, zona censuaria 2, categoria

A/3, classe 2, consistenza 9 vani, rendita €.511,29, Via Botticelli n.8, piano 1-2, di proprietà di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED].

2.5 Quesito preliminare n.5

L'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Dall'esame del fascicolo risulta che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, cosicché il sottoscritto provvedeva ad inoltrare le opportune richieste all'Ufficio Anagrafe del Comune di Rende (dove l'esecutato è residente) (**allegato 37**) e al Comune di Fuscaldo (dove aveva contratto matrimonio) (**allegato 3-20-21**) ottenendo lo stato di famiglia storico (**allegato 38**) e, esistendo il rapporto di coniugio, l'estratto dell'atto di matrimonio (**allegato 27-28**). Da quest'ultimo documento si evince che il matrimonio è avvenuto in data 25.04.1965 e che gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni, pertanto non sussiste la circostanza di notifica al coniuge.

3 Risposta ai quesiti

3.1 Quesito n.1

Provveda ad 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 appartamento su due livelli (piano terra **(allegato 87)** e piano primo **(allegato 88)**) con annessa mansarda comunicante al piano secondo/sottotetto **(allegato 89)** ubicati in un piccolo fabbricato contenente altre unità immobiliari situato nel Comune di Rende (CS), alla Via Botticelli n.8 **(allegato 90-91-92)**. Detti immobili confinano a Sud, Est e Ovest con corte comune e a Nord con appartamento di proprietà [REDACTED] **(allegato 87-88-89)**. Sono chiaramente ed univocamente identificabili ed essendo già accatastati separatamente ma comunicanti e indivisibili, vendibili come lotto unico. Sono così censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza.

- * **Mansarda al piano secondo/sottotetto** - Comune di Rende (CS), catasto fabbricati, foglio 50, particella 855, sub. 8, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita €.196,25, Via Sandro Botticelli n.8, piano 3, in ditta [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1000/1000 **(allegato 79)**.
- * **Appartamento al piano terra** – piano primo: Comune di Rende (CS), catasto fabbricati, foglio 50, particella 855, sub. 9, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 266 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 252 mq, rendita €.511,29, Via Sandro Botticelli n.8, piano 1-2, in ditta [REDACTED] io, nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1000/1000 **(allegato 80)**.

3.2 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.

Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento su tre livelli ubicato in un fabbricato bifamiliare con struttura portante in cemento armato e copertura a tetto ultimato nell'anno 1974 **(allegato 87-88-89)**. Questo fabbricato **(foto 1-2-3-4-7)** è di carattere signorile, ha buone rifiniture per il periodo della costruzione, non ha impianto ascensore e dispone di corte esterna a giardino con vialetti pavimentati **(foto 5)**. E' completamente recintata con separati cancelli di accesso carrabile e pedonale.

L'appartamento oggetto della procedura si presenta in buone condizioni di conservazione, soprattutto il piano secondo/sottotetto che è stato realizzato in tempi più recenti, mentre il piano terra e il piano primo hanno mantenuto le caratteristiche delle rifiniture dell'epoca della costruzione. E' costituito da un piano terra (**allegato 87**), un piano primo (**allegato 88**) e un piano secondo/sottotetto (**allegato 89**) comunicanti a mezzo di scala interna, composto al piano terra da un ingresso (**foto 9-10-11**), un bagno (**foto 12**), un ripostiglio nel sottoscala (**foto 13**) e due ampie camere (**foto 14-15-16-17**) una delle quali con angolo cottura (**foto 18**) e un balcone terrazzo (**foto 19-20-21-22**); al piano primo dal ballatoio della scala (**foto 23**), corridoio (**foto 24**), quattro camere (**foto 25-26-27-28**), due bagni (**foto 29-30**) e due balconi (**foto 2-4**); al piano secondo/sottotetto dal ballatoio della scala (**foto 31**) formante un tutt'uno con un ambiente giorno (**foto 32-33**), da un ambiente giorno con angolo cottura (**foto 34-35-36**), da una camera con armadio a muro (**foto 37-38-39**), un bagno (**foto 40-41**), un ripostiglio (**foto 42**), un locale di servizio con accesso dal terrazzo (**foto 43**) e un piccolo terrazzo (**foto 44**). Il piano terra (**allegato 87**) ha superficie lorda 193 mq di cui 131,2 mq coperti e 61,8 mq scoperti costituiti da un terrazzo e dalla scala esterna di accesso; l'altezza utile è di 3,05 m. Il piano primo (**allegato 88**) ha superficie lorda 165 mq di cui 131,2 mq coperti e 33,8 mq scoperti costituiti da due balconi; l'altezza utile è di 3,05 m. Il piano secondo/sottotetto (**allegato 89**) ha superficie lorda 132 mq di cui 118 mq coperti e 14 mq scoperti costituiti da un terrazzo; date le falde inclinate del solaio di copertura la superficie abitabile con altezza superiore a 1,50 m è pari a 90 mq, circostanza che limita significativamente l'utilizzo degli spazi; l'altezza massima al colmo è 3,20 m, quella minima all'imposta della falda è 0,70 m che determinano un valore di altezza media di 1,95 m. La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare composta da piano terra, primo e secondo/sottotetto è 490 mq.

Al piano terra i pavimenti delle zone giorno sono rivestiti con lastre di marmo e di granito, il bagno ha pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica marmorizzate. Le pareti sono rivestite con carta da parati, intonacate e tinteggiate; nell'angolo cottura sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica; nell'ingresso sono rivestite in legno.

Al piano primo i pavimenti del ballatoio della scala, del corridoio e di due camere sono in lastre di marmo, nelle altre camere sono in piastrelle di ceramica come anche nei bagni al pari dei rivestimenti delle pareti.

Al piano secondo i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato uguali per tutto il piano; l'angolo cottura ha la parete parzialmente rivestita in piastrelle come anche tutte le pareti del bagno presente.

Gli infissi interni sono in legno decorati con cornici con o senza inserto in vetro; gli infissi esterni sono in legno, alcuni con vetrocamera, altri con lastra vetrata singola e dispongono di tapparelle in legno con cassonetto. Al piano sottotetto la porta finestra di accesso al terrazzo è in alluminio del tipo scorrevole a due ante. Il portone di ingresso è in legno massello. La scala interna ha le pedate e le alzate rivestite in granito e la balaustra in legno tranne che al ballatoio del piano secondo/sottotetto dove è in ferro lavorato.

I balconi e i terrazzi sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato; la scala di accesso esterna ha pedate e alzate rivestite con lastre di marmo e balaustra in ferro lavorato.

E' presente l'impianto elettrico che al piano sottotetto presenta un quadro generale appositamente dedicato e l'impianto di allarme anti intrusione con centralina e sensori.

L'impianto termico è alimentato da una caldaia a pellet installata in un locale tecnico al piano seminterrato con accesso dalla corte interna del fabbricato **(foto 8)** mentre i terminali sono costituiti da radiatori in ferro e in alluminio e da termoconvettori a parete. Si precisa che il suddetto locale tecnico è compreso nel sub.2 della medesima particella consistente in un magazzino al piano seminterrato, di proprietà del debitore esecutato ma non interessato dalla presente procedura espropriativa. La zona giorno dispone anche di impianto di climatizzazione. La produzione di acqua calda avviene con boiler alimentati con gas metano: uno a servizio del piano terra e del piano primo; un altro a servizio del piano secondo/sottotetto installato sul terrazzo ivi presente. E' presente e funzionante l'impianto idrico di carico e scarico.

All'appartamento sopra descritto si aggiungono anche i diritti proporzionali sulla corte comune del fabbricato.

La vendita immobiliare in argomento riguarda un appartamento per civile abitazione di proprietà dell'esecutato persona fisica e non giuridica, non possessore di partita iva. La costruzione di questo immobile, per come deducibile dalla concessione edilizia **(allegato 22)**, risale all'anno 1971 con abitabilità decorrente dal 07.02.1974 **(allegato 25)** e da allora non risultano

effettuati altri interventi, per cui possono considerarsi trascorsi i 5 anni. Per questi motivi non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione iva per la sua imponibilità.

3.3 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.

Dalla documentazione tecnico-autorizzativa presente presso l'ufficio tecnico del Comune di Rende (**allegato 22-23-24-25**), l'immobile oggetto di stima è stato costruito tra il 1972 e il 1974, motivo per il quale non ricorrono i presupposti del quesito.

3.4 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 specifichi 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.

Gli immobili oggetto di stima costituenti l'appartamento pignorato sono stati costruiti in forza della concessione edilizia n.17 rilasciata dal Comune di Rende il 27.02.1971 al sig. [REDACTED] [REDACTED] (**allegato 22**) e dispongono di dichiarazione di abitabilità prot. n.1236/50 rilasciata dal Comune di Rende il 09.07.1974 ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] (**allegato 25**).

Il confronto tra gli elaborati progettuali relativi alla concessione edilizia n.17/1971 (**allegato 23-24**) e il rilievo dell'immobile eseguito dal sottoscritto (**allegato 87-88-89**) evidenzia le difformità di seguito elencate.

1. Il piano terra (**allegato 93**) e il piano primo (**allegato 94**) presentano una distribuzione degli ambienti interni e delle luci esterne diversa da quella indicata in progetto (**allegato 24**).
2. Il piano terra (**allegato 93**) presenta un ampliamento della volumetria chiusa ottenuto dalla chiusura di un porticato sul lato Est. L'aumento di superficie lorda chiusa è di 26,7 mq corrispondente a una volumetria di 81,4 mc.
3. Il progetto non riporta il grande terrazzo presente al piano terra sul lato Est (**allegato 93**) e i due balconi rilevati sul lato Est e Ovest al piano primo (**allegato 94**).
4. Il piano secondo/sottotetto utilizzato come mansarda (**allegato 89**) non compare sul progetto.

Le difformità rilevate relative ai punti 1 e 3, ossia la diversa distribuzione degli ambienti interni e il terrazzo e dei balconi non presenti in progetto, può essere risolta per via amministrativa con una pratica SCIA in sanatoria da presentare al Comune di Rende. I costi comportano i diritti di segreteria comunali pari a €.150,00, la sanzione amministrativa di €.516,00 e l'onorario del tecnico pari a €.1.200,00 più oneri fiscali e previdenziali, per un totale complessivo di €.1.866,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi.

Le difformità rilevate relative ai punti 2 e 4 non possono essere sanate giacché comportano un aumento di volumetria non compensabile con la superficie del lotto di competenza del fabbricato. La risoluzione dell'illecito in questo caso si ottiene con la demolizione delle opere realizzate abusivamente, ripristinando la situazione preesistente così come autorizzata con la concessione edilizia n.17 rilasciata dal Comune di Rende il 27.02.1971 (**allegato 22**). Più nel dettaglio occorre eseguire i seguenti interventi.

- a) Demolire le pareti di chiusura del porticato al piano terra e ricostruire la parete esterna così come previsto nel progetto con l'aggiunta di tutte le opere di rifinitura del pavimento, dell'intonaco interno ed esterno, della pittura, degli infissi e degli impianti ivi presenti e quelli provvisori compresi il ponteggio e il trasporto a rifiuto e smaltimento degli inerti provenienti dalle demolizioni.
- b) Demolizione della copertura esistente realizzata con solaio in c.a. e laterizio e manto di

tegole, compreso grondaie, scossaline e discendenti e sua ricostruzione alla quota prevista nel progetto approvato in legno lamellare con manto in tegole di cemento, grondaie, scossaline, discendenti, intonaco esterno. Compreso il ponteggio e il trasporto a rifiuto e smaltimento degli inerti provenienti dalle demolizioni.

Il costo di tutti questi interventi per la risoluzione delle difformità dal punto n.1 al punto n.4 è stato valutato mediante la redazione di un computo metrico estimativo (**allegato 95**) che ha considerato anche le spese tecniche, i diritti di segreteria e gli onorari che ha fornito il valore in cifra tonda di **€.45.000,00** oneri fiscali e previdenziali esclusi e che comprende la somma di €.1.866,00 per la sanatoria dei punti n.1 e n.3.

3.5 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 un appartamento per civile abitazione con annessa mansarda comunicante, regolarmente censiti presso il Catasto dei Fabbricati dell'Agenzia del Territorio e non in terreni, motivo per il quale non ricorrono i presupposti del quesito.

3.6 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.

Il bene immobile oggetto di pignoramento consiste in un appartamento su tre livelli identificato da due subalterni, così censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza.

* **(Mansarda)** Comune di Rende (CS), catasto fabbricati, foglio 50, particella 855, sub. 8, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita €.196,25, Via Sandro Botticelli n.8, piano 3, in ditta [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale

██████████, proprietà per 1000/1000 (**allegato 79-81**).

- * **(Appartamento)** Comune di Rende (CS), catasto fabbricati, foglio 50, particella 855, sub. 9, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 266 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 252 mq, rendita €.511,29, Via Sandro Botticelli n.8, piano 1-2, in ditta ██████████, nato a ████████ il ████████, codice fiscale ██████████, proprietà per 1000/1000 (**allegato 80-82**).

Questi dati catastali coincidono con quelli riportati sull'atto di pignoramento immobiliare del 29.08.2017 notificato il 29.08.2017 e consegnato il 15.09.2017 (**allegato 96**) e sull'istanza di estensione del pignoramento del creditore del 02.03.2020 (**allegato 59**) approvata dal Giudice in data 28.09.2022 (**allegato 61**).

Il confronto delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza (**allegato 6-48**) con il rilievo del sottoscritto (**allegato 87-88-89**) rivelava difformità nella distribuzione degli ambienti e nelle luci esterne relativamente al piano terra e al piano secondo/sottotetto; il piano primo era corrispondente. Per aggiornare le planimetrie non corrispondenti il giorno 24.10.2022 presentavo all'Agenzia del Territorio di Cosenza pratica di variazione catastale Docfa (**allegato 75-76-77**) che veniva approvata il giorno 26.10.2022 (**allegato 78**).

A seguito dell'approvazione della pratica, il successivo 27.10.2022 richiedevo ed ottenevo le visure censuarie (**allegato 79-80**) e planimetriche (**allegato 81-82**) aggiornate del sub.8 e del sub.9. Preciso che le variazioni apportate non andavano ad incidere sulla consistenza e sulla rendita degli immobili (che non variavano) ma erano solo di natura grafica.

3.7 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 29.08.2017 (**allegato 96**) l'esecutato [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], era unico intestatario degli immobili oggetto di pignoramento. Questo in forza dell'atto di divisione per notaio [REDACTED] di Cosenza del 28.06.1974, trascritto in data 11.07.1974 al n.13608 RG e n.77174 RP, successivamente rettificato nei dati catastali per notaio [REDACTED] di Rende il 17.06.2003, rep. n.261319, trascritto il 30.06.2003 al n.16685 RG e n.12352 RP. Non risultano comproprietari indivisi.

3.8 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.

L'analisi delle trascrizioni e delle iscrizioni del ventennio antecedente il pignoramento (**allegato 65-66-67-68-69-70-71-72-73**), evidenzia che l'appartamento oggetto di stima identificato dal sub. 8 e dal sub. 9 (quest'ultimo derivato dalla soppressione del sub. 6 di cui è stata effettuata anche l'ispezione), è pervenuto all'attuale proprietario debitore esecutato con il passaggio così trascritto.

* Rettifica a trascrizione del 30.06.2003 - Registro particolare n.12352 - Registro generale n.16685 - Pubblico ufficiale [REDACTED], Repertorio n.261319 del 17.06.2003, atto tra vivi – divisione. Formalità di riferimento: Trascrizione n.77174 del 1974 (**allegato 69**).

Per completezza si riportano in ordine cronologico le iscrizioni e le trascrizioni ipotecarie afferenti all'immobile pignorato conservate presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza distinte per i due subalterni che lo identificano e per quelli da cui sono derivati. Non si rilevano iscrizioni o trascrizioni opponibili alla procedura.

Sub. 8

1. TRASCRIZIONE del 10/06/1998 - Registro Particolare 9460 Registro Generale 11755 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 188815 del 02/06/1998 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 12353 del 30/06/2003 **(allegato 70)**.
2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 30/06/2003 - Registro Particolare 12352 Registro Generale 16685 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 261319 del 17/06/2003 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 77174 del 1974 **(allegato 69)**.
3. ISCRIZIONE del 20/07/2004 - Registro Particolare 2951 Registro Generale 19658 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 6646/34 del 19/07/2004 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1191 del 14/04/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE) **(allegato 71)**.
4. TRASCRIZIONE del 15/09/2008 - Registro Particolare 25000 Registro Generale 33098 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 738/459 del 04/06/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE **(allegato 72)**.

Sub. 6 (da cui è derivato il sub. 9)

1. TRASCRIZIONE del 10/06/1998 - Registro Particolare 9460 Registro Generale 11755 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 188815 del 02/06/1998 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 12353 del 30/06/2003 **(allegato 70)**.
2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 30/06/2003 - Registro Particolare 12352 Registro Generale 16685 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 261319 del 17/06/2003 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 77174 del 1974 **(allegato 69)**.
3. ISCRIZIONE del 20/07/2004 - Registro Particolare 2951 Registro Generale 19658 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 6646/34 del 19/07/2004 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602. Documenti successivi correlati: Annotazione n.1191 del 14/04/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE) **(allegato 71)**.
4. TRASCRIZIONE del 15/09/2008 - Registro Particolare 25000 Registro Generale 33098

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 738/459 del 04/06/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (**allegato 72**).

5. ISCRIZIONE del 06/06/2014 - Registro Particolare 932 Registro Generale 13939 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 7461/5514 del 04/06/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Documenti successivi correlati: Annotazione n.1704 del 25/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) (**allegato 73**).

Sub. 9

1. TRASCRIZIONE del 19/09/2017 - Registro Particolare 20591 Registro Generale 24927 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1866/2017 del 10/09/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (**allegato 66**).

Sempre in base alla documentazione ipotecaria, sul bene immobile oggetto di pignoramento non ci sono altri oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e non si annoverano neanche formalità, vincoli e oneri di natura condominiale.

3.9 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 superficie dell'immobile considerata nel metodo di stima, in accordo al quesito, 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. Per l'unità immobiliare oggetto di stima costituita da un appartamento (sub. 9) con mansarda comunicante (sub. 8) si hanno i seguenti dati

metrici e i seguenti valori di superficie.

SUPERFICIE LORDA	
Superficie lorda piano terra (mq)	193,0
Superficie lorda piano 1 (mq)	165,0
Superficie lorda piano 2 sottotetto (mq)	132,0
Superficie lorda complessiva (mq)	490,0

ALTEZZA UTILE	
Piano Terra (m)	3,05
Piano Primo (m)	3,05
Piano Secondo/Sottotetto (max) (m)	3,20
Piano Secondo/Sottotetto (min) (m)	0,70
Piano Secondo/Sottotetto (med) (m)	1,95

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)
Superficie coperta piano terra (mq)	131,2	1,000	131,20
Superficie scala esterna piano terra (mq)	10,4	0,075	0,78
Superficie terrazzo piano terra (mq)	51,4	0,350	17,99
Superficie coperta piano primo (mq)	131,2	1,000	131,20
Superficie balconi piano primo (mq)	33,8	0,200	6,76
Superficie coperta piano secondo/sottotetto (mq)	118,0	0,600	70,80
Superficie terrazzo piano secondo/sottotetto (mq)	14,0	0,250	3,50
	Sommano		362,23
	Sommano in c.t.		362,0

In base agli assunti la superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta:

$$S_c = 362,0 \text{ mq}$$

Gli immobili in oggetto costituiscono un unico appartamento su tre livelli per civile abitazione ubicato in un fabbricato bifamiliare con corte esterna recintata situato nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Botticelli n.8. Il fabbricato non è di costruzione recente in quanto è stato completato nel 1974 a meno della mansarda al piano secondo/sottotetto che, in base alla sua costituzione, è stata realizzata in tempi più recenti. La zona in cui sorge è periferica rispetto al nucleo del centro abitato del comprensorio delle frazioni vallive del Comune di Rende identi-

ficabile con la località Roges, prossima al confine con la città di Cosenza, composta per la maggior parte da fabbricati di modeste dimensioni e a carattere prettamente residenziale, con poche attività commerciali e industriali.

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 2022 (**allegato 97**) e ai prezzi praticati dal mercato immobiliare. L'analisi di questi valori ha mostrato un lievissimo scostamento al rialzo con i medesimi valori dell'anno 2019 (**allegato 98**) in base ai quali era stata effettuata la valutazione di primo approccio che mi era stato richiesto di anticipare nella mia istanza di proroga del 18.11.2019 (**allegato 54**), circostanza che consente di considerare la valutazione effettuata ancora attuale ed aderente al mercato immobiliare.

In forza di ciò, il valore base assunto per la valutazione è pari a 1.800,00 €/mq. Tale valore, essendo un valore generico, deve essere rapportato all'unità immobiliare in oggetto aggiornandolo in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, del fabbricato che la contiene e della zona in cui questo sorge. Allo scopo l'immobile è stato caratterizzato con i seguenti coefficienti correttivi.

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 immissione della via Genova, posto a circa 300 m 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 compreso tra 101 m e 300 m per cui si assume per il relativo coefficiente il valore..... 1,12

- **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

Nel caso in oggetto il fabbricato, data la sua collocazione extraurbana, è situato ad una distanza dal centro città identificato con la zona di Roges, via J. F. Kennedy, di circa 800 m, per cui il coefficiente assume il valore 1,00.

- **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

COEFFICIENTE DI ZONA			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
Gas	primaria	1,00	0,95
Scuole	secondaria	1,05	1,00
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 dotata di tutti i servizi e sottoservizi, scuole, autobus, giardini. Vi è in vicinanza un supermercato e, nella prossima zona di Roges, tutti i principali tipi di negozi. Non vi sono uffici, stazioni di polizia, musei, discoteche, ecc. Sono molto vicini gli impianti sportivi della città di Cosenza ma anche lo stadio e un cinema-teatro. E' adiacente l'autostrada proprio al fabbricato oggetto di stima e anche piccole industrie di vario tipo. Il coefficiente relativo è pari a..... 0,90

- **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
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 marginale rispetto al centro abitato, caratterizzata tuttavia, da fabbricati alti e ravvicinati che avviliscono il contesto. E' una zona di pendice collinare che degrada con lieve pendenza verso la pianura alluvionale del fiume Crati. Non vi sono scorci caratteristici ambientali né strutture artificiali da attraversare ma vi è un elemento artificiale predominante costituito dall'autostrada A2 Salerno – Reggio Calabria con cui il lotto del fabbricato confina. Il coefficiente assume il valore 0,95

- **coefficiente sociale del quartiere** (valutato in base all'andamento della popolazione e al numero dei reati avvenuti negli ultimi anni). La zona è piuttosto tranquilla, a carattere residenziale, occupata dal ceto medio/basso, con livello dei reati basso.

Per il coefficiente relativo si assume il valore 1,00

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

$$C_z = 1,12 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,00 = \mathbf{0,96}$$

Coefficiente edificio Ce

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto 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
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

Si tratta di appartamento su più livelli in un piccolo edificio nato come bifamiliare e poi modificato nel corso degli anni. Nel caso specifico sono presenti tutti gli usuali impianti tecnologici, l'impianto di riscaldamento è autonomo, sono presenti climatizzatori nelle zone giorno e zone notte ed è presente il giardino. Il coefficiente assume il valore 1,22

- **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

Nel caso in oggetto ci troviamo di fronte ad un edificio di costruzione risalente agli anni '70, con caratteristiche superiori agli standard del periodo ma non a quelli recenti. Il coefficiente relativo 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	1,01	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

L'edificio, data la sua costituzione originaria come bifamiliare e la comunanza di alcuni spazi, può ospitare in potenza pochissime famiglie e con buoni rapporti, per cui è ammissibile ritenere il clima condominiale sereno con coefficiente assunto pari a..... 1,00

- **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

EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
	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
	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
	Altri	0,999	0,990	0,980
Parti comuni	Varie	0,998	0,989	0,980

L'edificio si presenta in buone condizioni di conservazione a meno degli aggetti (balconi e cornicione) che presentano l'intonaco deteriorato in alcuni punti e di qualche soglia rotta o scheggiata. I parapetti metallici e le altre parti metalliche sono ossidate a causa di assenza di manutenzione. L'intonaco dei prospetti in alcune zone è macchiato o scolorito. Gli infissi esterni, in legno, sono opacizzati e da trattare. Il coefficiente risulta.....0,96

Il prodotto di questi coefficienti determina il coefficiente dell'edificio:

$$C_e = 1,22 \times 0,94 \times 1,00 \times 0,96 = 1,10$$

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 di altri fattori 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
Qualità cucina	0,92	1,00	1,08	1,16

L'abitazione ha disposizione degli ambienti solo sufficiente in quanto risente dell'epoca della realizzazione in cui gli standard erano diversi da quelli attuali che prevedono una maggiore sfruttabilità degli spazi, non presenta zone morte, ha ambienti di dimensione buona e bene fruibili. L'insolazione risente della presenza di edifici alti in prossimità e degli alberi del giardino; l'illuminazione e la ventilazione sono normali. Non dispone di sufficienti locali di deposito. Il coefficiente assume il valore0,86

- **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 è rifinita con materiali dell'epoca della costruzione; fanno eccezione la cucina che ha subito una ristrutturazione con la quale è stata fusa con la stanza da pranzo e la mansarda al piano sottotetto che è di realizzazione più recente. Gli infissi (a meno di quelli

della mansarda) non sono adeguati ai tempi ma sono di qualità, come anche le pavimentazioni in pietra naturale o in piastrelle. Le altre rifiniture sono obsolete. Il coefficiente assume il valore 0,76

- **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	0,75
	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'unità immobiliare consiste in un appartamento duplex ubicato al piano terra e al primo piano più sottotetto abitabile per cui si sceglie il coefficiente medio tra i tre0,90

- **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'abitazione ha tutte le facciate libere sul giardino, il coefficiente assume il valore1,05

- **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

Nel caso in oggetto l'unità immobiliare ha una superficie lorda di 490 mq. Per il coefficiente relativo si 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 è in buone condizioni di conservazione, fruibile e funzionale. La cucina è stata ristrutturata, i servizi igienici no, quindi si ritiene che almeno gli impianti siano da ristrutturare. L'impianto di riscaldamento era fuori servizio. Il coefficiente si assume pari a

.....0,95

Il prodotto di questi coefficienti determina il coefficiente dell'unità immobiliare:

$$C_u = 0,86 \times 0,76 \times 0,90 \times 1,05 \times 0,80 \times 0,95 = \mathbf{0,47}$$

Coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare

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

$$C = C_z \times C_e \times C_u = 0,96 \times 1,10 \times 0,47 = \mathbf{0,50}$$

Valore dell'immobile

Avendo scelto come valore unitario di riferimento la cifra di $V_u = 1.800,00 \text{ €/mq}$, moltiplicandolo per il coefficiente correttivo si ottiene il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima:

$$V_{uc} = C \times V_u = 0,50 \times 1.800,00 \text{ €/mq} = 900,00 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile pari a $S_c = 362,0 \text{ mq}$, si ottiene il suo valore base più probabile valutato con il metodo comparativo di:

$$V_b = V_{uc} \times S_c = 900,00 \text{ €/mq} \times 362,0 \text{ mq} = \mathbf{€.325.800,00}$$

$$V_b = \mathbf{€.325.800,00}$$

(euro trecentoventicinquemilaottocento e centesimi zero)

A tale valore sono da detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistica che sono stati valutati in risposta al quesito n.4 e che sono risultati pari a €45.000,00 oneri fiscali esclusi e, quindi, applicare l'abbattimento forfetario del 15% pari a €48.870,00 per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute.

Tali voci di spesa determinano un valore finale dell'immobile:

$$V = \mathbf{€.325.800,00 - €.45.000,00 - €.48.870,00 = €.231.930,00}$$

$$V = \mathbf{€.231.930,00}$$

(euro duecentotrentunomilanovecentotrenta e centesimi zero)

3.10 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 in oggetto costituiscono di fatto una unica abitazione su tre livelli che deve essere venduta come lotto unico così descritto.

Lotto Unico

Lotto unico. Piena proprietà 1000/1000 su appartamento per civile abitazione strutturato su tre livelli di superficie complessiva 490 mq ubicato in fabbricato bifamiliare con corte esterna e giardino nel Comune di Rende (CS), alla Via Botticelli n.8. L'appartamento è composto da un piano terra di superficie 193 mq suddiviso in un ingresso, un bagno, un ripostiglio nel sottoscala, due ampie camere una delle quali con angolo cottura e un balcone terrazzo; da un piano primo di superficie 165 mq composto dal ballatoio della scala, dal corridoio, da quattro camere, da due bagni e da due balconi; da un piano secondo/sottotetto mansardato parzialmente abitabile di superficie 132 mq composto dal ballatoio della scala unito ad un ambiente giorno, da una camera con angolo cottura, da una camera con armadio a muro, un bagno, un ripostiglio, un terrazzo e un locale di servizio con accesso da quest'ultimo. Presenti gli usuali impianti tecnologici. In buono stato di conservazione. L'appartamento è così censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza: (piano terra e primo) Comune di Rende (CS), catasto fabbricati, foglio 50, particella 855, sub. 9, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 266 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 252 mq, rendita €.511,29, Via Botticelli n.8, piano 1-2, in ditta [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1000/1000; (piano secondo/sottotetto) Comune di Rende (CS), catasto fabbricati, foglio 50, particella 855, sub. 8, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita €.196,25, Via Sandro Botticelli n.8, piano 3, in ditta [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1000/1000. Confina a Sud, Est e Ovest con corte comune e a Nord con appartamento di proprietà [REDACTED]. All'appartamento si aggiungono i diritti proporzionali sulla corte co-

mune del fabbricato. Non c'è condominio costituito. Valore del lotto **€.231.930,00 (euro duecentotrentunomilanovecentotrenta e centesimi zero)** comprensivo dell'abbattimento forfetario del 15% per garanzia da vizi occulti e delle spese di regolarizzazione urbanistica, oneri fiscali e previdenziali esclusi. Importo annuo di spese fisse di conduzione e di manutenzione ordinaria (IMU, TARI, TASI, utenze, ecc.) €2.500,00. Lotto occupato dal proprietario e dalla sua famiglia.

3.11 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.

Gli immobili pignorati sono di proprietà esclusiva dell'esecutato [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e all'atto del sopralluogo (**allegato 46**) erano occupati da lui, dalla coniuge [REDACTED] nata a [REDACTED], dal figlio [REDACTED] nato a [REDACTED], dalla coniuge di quest'ultimo [REDACTED] nata a [REDACTED] e dalla figlia di questi ultimi [REDACTED] nata a [REDACTED].

Per quanto attiene alla conduzione del bene e al regime condominiale, nell'immobile non c'è condominio e le spese di conduzione e di manutenzione ordinaria (IMU, TARI, TASI, utenze, ecc.) sono stimabili in €.2.500,00 all'anno.

Non sono stati rilevati procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato e neanche altri vincoli, formalità, censo, livello, uso civico, oneri di qualsiasi natura.

3.12 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 risultati essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

3.13 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 Co-senza le planimetrie catastali aggiornate degli immobili pignorati (**allegato 81-82**), utili per la corretta identificazione del bene. Oltre a ciò redigevo le planimetrie quotate in scala 1:100 (**allegato 87-88-89**) e collazionavo congrua documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno composta da 44 immagini a colori (**allegato 99**).

3.14 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 Unico. Piena proprietà 1000/1000 su appartamento per civile abitazione su tre livelli in

fabbricato bifamiliare di superficie complessiva 490 mq, composto da un piano terra di superficie 193 mq suddiviso in un ingresso, un bagno, un ripostiglio nel sottoscala, due ampie camere una delle quali con angolo cottura e un balcone terrazzo; da un piano primo di superficie 165 mq composto dal ballatoio della scala, dal corridoio, da quattro camere, da due bagni e da due balconi; da un piano secondo/sottotetto mansardato parzialmente abitabile di superficie 132 mq composto dal ballatoio della scala unito ad un ambiente giorno, da una camera con angolo cottura, da una camera con armadio a muro, un bagno, un ripostiglio, un terrazzo e un locale di servizio con accesso da quest'ultimo. Presenti gli usuali impianti tecnologici. In buono stato di conservazione. Immobili ubicati in fabbricato bifamiliare con corte esterna recintata nel Comune di Rende (CS), alla Via Botticelli n.8, in contesto periferico urbanizzato alla località Sant'Agostino. Immobili censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.855, **sub.9 (appartamento al piano terra e primo)**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 266 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 252 mq, rendita €511,29, Via Sandro Botticelli n.8, piano 1-2 e al **sub. 8 (mansarda al piano secondo/sottotetto)** zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita €196,25, Via Sandro Botticelli n.8, piano 3, entrambi in ditta [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1000/1000. Detti immobili confinano a Sud, Est e Ovest con corte comune e a Nord con appartamento di proprietà [REDACTED]. Compresi nella proprietà e nel lotto i diritti proporzionali sulla corte comune del fabbricato. Condominio non presente. Valore stimato del lotto **€231.930,00 (euro duecentotrentunomilanovecentotrenta e centesimi zero)**. Importo annuo di spese fisse di conduzione e di manutenzione ordinaria (IMU, TARI, TASI, utenze, ecc.) €2.500,00. Lotto occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

3.15 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”.

E' 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 di Cosenza, da quanto riscontrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende, da quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito, il sottoscritto CTU ritiene che, a meno di vizi occulti, il valore più probabile degli immobili oggetto di pignoramento sia pari a **€.231.930,00 (euro duecentotrentunomilanovecentotrenta e centesimi zero)**. Questa cifra è comprensiva dell'abbattimento forfetario del 15% (€.48.870,00), degli oneri di sanatoria degli abusi riscontrati (oneri fiscali e previdenziali esclusi) (€.45.000,00). L'importo annuo delle spese fisse di conduzione, gestione o di manutenzione è stimabile in €.2.500,00. Gli immobili sono occupati.

Il sottoscritto CTU ritiene che gli immobili siano vendibili come lotto unico costituito così come descritto nei precedenti paragrafi.

Cosenza, 24.11.2022

il CTU
ing. Davide Brunetti

5 Elenco allegati

1. Nomina di CTU.
2. Giuramento del CTU.
3. Mail all'Ufficio Anagrafe del Comune di Fuscaldo del 09.09.2019.
4. Visura censuaria Rende, fg. 50, p.lla 855, sub. 9.
5. Richiesta visura planimetrica Rende, fg.50, p.lla 855, sub.9.
6. Visura planimetrica Rende, fg. 50, p.lla 855, sub. 9.
7. Richiesta accesso atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Rende.
8. Lettera raccomandata di primo accesso.
9. Ricevuta di spedizione e di ricevimento raccomandata di primo accesso.
10. Pec primo accesso ai creditori e alla custode.
11. Ricevuta consegna pec primo accesso creditore [REDACTED].
12. Ricevuta consegna pec primo accesso creditore [REDACTED].
13. Ricevuta consegna pec primo accesso custode dott.ssa Alessandra Reda.

14. Procura alle liti del debitore esecutato.
15. Pec del procuratore del debitore esecutato di indisponibilità al primo accesso.
16. Pec rinvio primo accesso ai creditori e alla custode.
17. Ricevuta consegna pec rinvio primo accesso creditore [REDACTED].
18. Ricevuta consegna pec rinvio primo accesso creditore [REDACTED].
19. Ricevuta consegna pec rinvio primo accesso custode dott.ssa Alessandra Reda.
20. Pec di sollecito all'Ufficio Anagrafe del Comune di Fuscaldo del 23.09.2019.
21. Ricevuta di consegna pec di sollecito all'Ufficio Anagrafe del Comune di Fuscaldo del 23.09.2019.
22. Concessione edilizia n.17 del 27.02.1971.
23. Relazione tecnica di progetto.
24. Piante, prospetti, sezioni.
25. Dichiarazione di abitabilità del 09.07.1974.
26. Atto notarile di acquisto dell'immobile oggetto di stima.
27. Pec dal Comune di Fuscaldo di trasmissione estratto atto matrimonio.
28. Estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.
29. Pec del procuratore dell'esecutato di richiesta di rinvio primo accesso del 08.10.2019.
30. Certificato medico dell'esecutato del 24.09.2019.
31. Pec della custode al procuratore dell'esecutato di richiesta certificato medico recente.
32. Pec del procuratore dell'esecutato di trasmissione certificato medico recente.
33. Certificato medico dell'esecutato del 09.10.2019.
34. Pec al procuratore dell'esecutato e per conoscenza alla custode di necessità esecuzione primo accesso.
35. Ricevuta consegna pec al procuratore dell'esecutato.
36. Ricevuta consegna pec alla custode.
37. Richiesta stato di famiglia storico dell'esecutato al Comune di Rende del 16.10.2019.
38. Stato di famiglia storico dell'esecutato.
39. Pec sollecito al procuratore dell'esecutato e per conoscenza alla custode di necessità esecuzione primo accesso.
40. Ricevuta consegna pec al procuratore dell'esecutato.
41. Ricevuta consegna pec alla custode.
42. Pec del procuratore dell'esecutato di assenso al primo accesso.
43. Pec di conferma primo accesso inviata al procuratore dell'esecutato e alla custode.
44. Ricevuta consegna pec al procuratore dell'esecutato.
45. Ricevuta consegna pec alla custode.
46. Verbale di sopralluogo di primo accesso del 30.10.2019.
47. Visura planimetrica Rende, fg. 50, p.lla 855, sub. 2.
48. Visura planimetrica Rende, fg. 50, p.lla 855, sub. 8.
49. Visura censuaria Rende, fg. 50, p.lla 855, sub. 6.
50. Visura censuaria Rende, fg. 50, p.lla 855, sub. 8.
51. Richiesta di ricevimento al Giudice dell'Esecuzione del 07.11.2019.
52. Mail di trasmissione data ricevimento.
53. Elenco ricevimento del giorno 07.11.2019.
54. Istanza di proroga del 18.11.2019.
55. Pec invio istanza di proroga del 18.11.2019.
56. Accettazione deposito istanza di proroga codice esito 2.
57. Verbale di udienza del 13.12.2019.
58. Verbale di udienza del 10.02.2020.
59. Istanza di estensione del pignoramento del 02.03.2020.
60. Verbale di udienza del 12.10.2020.

61. Scioglimento riserva del 28.09.2022.
62. Pec al creditore e per conoscenza alla custode per trascrizione estensione pignoramento.
63. Ricevuta consegna pec al creditore.
64. Ricevuta consegna pec alla custode.
65. Ispezione ipotecaria Rende, fabbricati, fg.50, p.la 855, sub.9, elenco formalità.
66. Ispezione ipotecaria Rende, fabbricati, fg.50, p.la 855, sub.9 nota di trascrizione pignoramento del 19.09.2017.
67. Ispezione ipotecaria Rende, fabbricati, fg.50, p.la 855, sub.8, elenco formalità.
68. Ispezione ipotecaria Rende, fabbricati, fg.50, p.la 855, sub.6, elenco formalità.
69. Ispezione ipotecaria Rende, fabbricati, fg.50, p.la 855, sub.6 nota di trascrizione del 30.06.2003.
70. Ispezione ipotecaria Rende, fabbricati, fg.50, p.la 855, sub.6 nota di trascrizione del 10.06.1998.
71. Ispezione ipotecaria Rende, fabbricati, fg.50, p.la 855, sub.6 nota di iscrizione del 20.06.2004.
72. Ispezione ipotecaria Rende, fabbricati, fg.50, p.la 855, sub.6 nota di trascrizione del 15.09.2008.
73. Ispezione ipotecaria Rende, fabbricati, fg.50, p.la 855, sub.6 nota di iscrizione del 06.06.2014.
74. Mail al creditore e per conoscenza alla custode di sollecito trascrizione estensione pignoramento.
75. Docfa di variazione catastale del 24.10.2022.
76. Ricevuta di trasmissione docfa variazione catastale del 24.10.2022.
77. Protocollo docfa variazione catastale del 24.10.2022.
78. Ricevuta di registrazione docfa variazione castale del 24.10.2022.
79. Visura censuaria Rende, fg. 50, p.la 855, sub. 8 aggiornata.
80. Visura censuaria Rende, fg. 50, p.la 855, sub. 9 aggiornata.
81. Visura planimetrica Rende, fg. 50, p.la 855, sub. 8 aggiornata.
82. Visura planimetrica Rende, fg. 50, p.la 855, sub. 9 aggiornata.
83. Ispezione ipotecaria Rende, fabbricati, fg.50, p.la 855, sub.8 del 23.11.2022, elenco formalità.
84. Certificazione notarile sostitutiva notaio ██████████ di Cosenza.
85. Deposito certificazione notarile sostitutiva.
86. Trascrizione del pignoramento immobiliare del 19.09.2017.
87. Planimetria appartamento Rende fg.50, p.la 855, sub.9, piano terra.
88. Planimetria appartamento Rende fg.50, p.la 855, sub.9, piano primo.
89. Planimetria mansarda al piano secondo/sottotetto, Rende fg.50, p.la 855, sub.8.
90. Stralcio Carta Tecnica Regionale Rende, Via Botticelli, scala 1:2.000.
91. Stralcio Piano Regolatore Generale Rende, Via Botticelli, scala 1:2.000.
92. Estratto di Mappa Catastale Rende, foglio 50, p.la 855, scala 1:2.000.
93. Pianta piano terra con opere abusive, scala 1:100.
94. Pianta piano primo con opere abusive, scala 1:100.
95. Computo metrico estimativo delle opere edili per risoluzione abusi insanabili.
96. Atto di pignoramento immobiliare del 29.08.2017 notificato il 29.08.2017.
97. Pubblicazione Valori Osservatorio Mercato Immobiliare Comune di Rende 1° semestre 2022.
98. Pubblicazione Valori Osservatorio Mercato Immobiliare Comune di Rende 1° semestre 2019.
99. Documentazione fotografica con numero 44 immagini a colori.