

**ING. DAVIDE BRUNETTI**

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

TEL. 0984.645642 - CELL. 338.8509575

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

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

P.I.: 02165900784

## **TRIBUNALE DI COSENZA**

### **UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Sicilia

***Procedura n.222/2017 R.G.E.I. riunita alla n.61/2025 R.G.E.I.***

*contro*

Consulenza Tecnica di Ufficio - Incarico Peritale di Estimo

## **VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DELL'ESECUZIONE**

## **RELAZIONE CENSURATA**

**IL CTU**

**ing. Davide Brunetti**

ing.  Davide Brunetti

Firmato digitalmente da:  
DAVIDE BRUNETTI  
Ruolo: Ingegnere  
Organizzazione: Ordine  
degli Ingegneri della  
Provincia di Cosenza  
Data: 30/05/2026 17:06:08

**DATA: 30.05.2026**

## Indice

|      |                                                                                                                                                         |    |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1    | Premessa.....                                                                                                                                           | 3  |
| 2    | Risposta ai quesiti preliminari.....                                                                                                                    | 5  |
| 2.1  | Quesito preliminare n.1 .....                                                                                                                           | 5  |
| 2.2  | Quesito preliminare n.2 .....                                                                                                                           | 6  |
| 2.3  | Quesito preliminare n.3 .....                                                                                                                           | 6  |
| 2.4  | Quesito preliminare n.4 .....                                                                                                                           | 6  |
| 2.5  | Quesito preliminare n.5 .....                                                                                                                           | 7  |
| 3    | Risposta ai quesiti .....                                                                                                                               | 7  |
| 3.1  | Quesito n.1 .....                                                                                                                                       | 8  |
| 3.2  | Quesito n.2 .....                                                                                                                                       | 8  |
| 3.3  | Quesito n.3 .....                                                                                                                                       | 10 |
| 3.4  | Quesito n.4 .....                                                                                                                                       | 10 |
|      | 3.4.1 Verifica della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380 del<br>06.06.2001.....                                             | 11 |
|      | 3.4.2 Verifica della possibilità di applicazione del cosiddetto condono differito ai sensi<br>dell'art. 40, comma 6, della legge 28.02.1985, n. 47..... | 12 |
|      | 3.4.3 Verifica della possibilità di sanatoria ex art. 46, comma 5 del D.P.R. n.380 del<br>06.06.2001.....                                               | 13 |
| 3.5  | Quesito n.5 .....                                                                                                                                       | 13 |
| 3.6  | Quesito n.6 .....                                                                                                                                       | 13 |
| 3.7  | Quesito n.7 .....                                                                                                                                       | 14 |
| 3.8  | Quesito n.8 .....                                                                                                                                       | 15 |
| 3.9  | Quesito n.9 .....                                                                                                                                       | 16 |
| 3.10 | Quesito n.10 .....                                                                                                                                      | 29 |
| 3.11 | Quesito n.11 .....                                                                                                                                      | 30 |
| 3.12 | Quesito n.12 .....                                                                                                                                      | 31 |
| 3.13 | Quesito n.13 .....                                                                                                                                      | 31 |
| 3.14 | Quesito n.14 .....                                                                                                                                      | 31 |
| 3.15 | Quesito n.15 .....                                                                                                                                      | 31 |
| 4    | Conclusioni.....                                                                                                                                        | 32 |
| 5    | Elenco allegati.....                                                                                                                                    | 33 |

## 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 29.10.2025 venivo nominato Consulente Tecnico di Ufficio quale Esperto Stimatore per il procedimento in oggetto **(allegato 1)**. Nella stessa nomina venivo invitato a prestare giuramento telematicamente mediante predisposto verbale di giuramento che il giorno 06.11.2025 depositavo su PCT **(allegato 2-3)**. Al sottoscritto veniva concesso di inviare copia della relazione ai creditori e al debitore entro il 08.03.2026, ovvero almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il 07.04.2026, mentre, per eventuali osservazioni alla mia relazione, veniva concesso al debitore fino a 20 giorni prima dell'udienza e ai creditori fino a 10 giorni prima dell'udienza. Al sottoscritto CTU veniva concesso fino a 5 giorni prima dell'udienza per la replica alle osservazioni eventualmente ricevute. A seguito dell'incarico ricevuto eseguivo le seguenti attività.

Il giorno 07.11.2025, a causa dell'impossibilità ad accedere telematicamente al fascicolo della procedura esecutiva n.61/2025, mi recavo personalmente presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza dove il cancelliere mi forniva in formato digitale PDF su chiavetta usb gli elaborati del fascicolo utili alla CTU.

Il giorno 20.11.2025 richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza la visura catastale censuaria **(allegato 4)**, la visura catastale planimetrica **(allegato 5)** e l'estratto di mappa catastale **(allegato 6)** relativi all'immobile oggetto di perizia. Quindi, previa convocazione fatta a cura del Custode e Delegato alla Vendita **(allegato 7-8)**, insieme a quest'ultimo effettuavo il sopralluogo dell'immobile da stimare nel Comune di Rende provvedendo a rilevarlo metricamente, a scattare fotografie e a prendere appunti. Al termine veniva redatto verbale congiunto firmato da tutti i presenti **(allegato 9)**.

Il giorno 03.12.2025 effettuavo presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza l'ispezione ipotecaria dell'immobile oggetto di stima **(allegato da 10 a 19)**.

Il giorno 16.01.2026 provvedevo a richiedere a mezzo pec all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Rende il certificato di stato di famiglia e il certificato di stato civile dell'esecutato **(allegato 20-21-22)**. In pari data inviavo all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Fuscaldo pec con richiesta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine dell'esecutato **(allegato 23-24-25)**. Lo stesso giorno 16.01.2026 ricevevo dall'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Rende i certificati richiesti **(allegato 26-27-28)**.

Il giorno 19.01.2026 ricevevo pec dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Fuscaldo con allegato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine dell'esecutato richiesto il

16.01.2026 (**allegato 29-30**).

Il giorno 30.01.2026 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende dove conferivo con i responsabili al fine della possibilità di sanatoria edilizia degli abusi riscontrati e della quantificazione dei costi della pratica e dove mi veniva fornita copia della delibera con i costi per la sanatoria edilizia (**allegato 31**).

Il giorno 31.01.2026, in osservanza del quesito n.6, a causa di notevoli difformità dello stato di fatto dell'immobile rispetto alla planimetria catastale, presentavo all'Agenzia del Territorio di Cosenza pratica di variazione catastale docfa (**allegato 32-33-34**). Questa, tuttavia, il giorno 02.02.2026 veniva respinta a causa di ulteriori difformità relative al tipo mappale che richiedevano l'aggiornamento della sagoma del fabbricato riportata sulla mappa (**allegato 35**). Per questo motivo il successivo 10.02.2026 presentavo all'Agenzia del Territorio di Cosenza richiesta di rilascio di estratto di mappa per la redazione tipo mappale che, tuttavia, non mi veniva rilasciato a causa di disallineamento della superficie rilevato dall'Agenzia del Territorio (**allegato 36**). Preso atto di quanto comunicatomi dall'Agenzia del Territorio di Cosenza il giorno 12.02.2026 presentavo a quest'ultima tramite mail istanza di verifica della superficie della particella oggetto di perizia onde ottenerne l'allineamento (**allegato 37-38-39**). Il giorno 26.02.2026 ricevevo risposta negativa all'istanza di verifica a causa di presenza di atti pubblici e atti geometrici recenti con istruzioni per la richiesta dell'estratto di mappa per aggiornamento che mi sarebbe stato rilasciato con le superfici sbilanciate (**allegato 40**). Preso atto della risposta lo stesso giorno provvedevo a richiedere nuovamente l'estratto di mappa per aggiornamento secondo le istruzioni avute che mi veniva prontamente rilasciato (**allegato 41-42**).

Il giorno 03.03.2026, essendo prossimo il termine per il deposito della perizia stabilito per il 08.03.2026, dovendo ancora assolvere a quanto richiesto dall'Agenzia del Territorio di Cosenza, considerando i tempi di lavorazione delle pratiche da parte di questa Agenzia, mi rendevo conto che non sarei riuscito a rispettare la scadenza per cui depositavo su PCT istanza di proroga di 30 giorni (**allegato 43-44**).

Il giorno 17.03.2026, richiedendo gli adempimenti imposti dall'Agenzia del Territorio di Cosenza l'aggiornamento della mappa con il cassone dell'intero fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di perizia, al fine dell'esatta rappresentazione del fabbricato richiedevo ed ottenevo al suddetto ufficio le visure planimetriche delle altre unità immobiliari estranee alla procedura (**allegato 45-46-47**).

Il giorno 27.03.2026 inviavo pec all'Agenzia del Territorio di Cosenza con richiesta di chiarimenti e di istruzioni su come procedere per redigere l'aggiornamento in mappa del fabbricato cui appartiene l'immobile pignorato senza la porzione di altra proprietà estranea alla procedura su cui non avevo titolo di operare (**allegato 48-49-50**). Lo stesso giorno producevo su PCT istanza al Giudice per essere

autorizzato a servirmi di un ausiliario per il rilievo topografico necessario per l'aggiornamento catastale dell'immobile oggetto di perizia **(allegato 51-52)**.

Il giorno 28.03.2026. previa convocazione per le vie brevi, mi recavo nel Comune di Rende (CS) alla Via Botticelli, presso l'immobile oggetto di perizia, dove eseguivo il rilievo topografico del fabbricato al fine dell'aggiornamento cartografico catastale. Al termine redigevo verbale sottoscritto da tutti i presenti **(allegato 53)**.

Il giorno 20.04.2026 definivo la pratica Pregeo con il nuovo tipo mappale **(allegato 54)** e lo presentavo all'Agenzia del territorio di Cosenza **(allegato 55-56)** che lo approvava subito in via provvisoria **(allegato 57)** e definitivamente il giorno 21.04.2026 **(allegato 58)**.

Il successivo 22.04.2026 richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza l'estratto di mappa aggiornato **(allegato 59)** e quindi presentavo la pratica docfa di aggiornamento della planimetria dell'immobile oggetto di perizia **(allegato 60-61-62)** che veniva registrata il successivo 23.04.2026 **(allegato 63)** per cui provvedevo a richiedere le visure censuarie **(allegato 64)** e planimetriche aggiornate dell'immobile oggetto di perizia **(65-66-67)**.

Il giorno 30.05.2026 il sottoscritto CTU ultimava la perizia di stima e secondo le disposizioni del Giudice la depositava telematicamente su PCT completa di allegati, foglio riassuntivo e di versione censurata per la tutela della privacy e, contestualmente, la inviava al Custode, ai creditori e al debitore.

## **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 Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CS) il 22.04.2025 **(allegato 68)** depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza il 23.04.2025. La certificazione notarile sostitutiva è

estesa per un periodo di oltre venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 22.04.2025 (**allegato 16**).

## **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 all'immobile pignorato, ovvero l'unità immobiliare inizialmente censita al catasto fabbricati del Comune di Rende, fg.50, p.lla 855, sub. 2, può asserirsi che la certificazione notarile relativa all'immobile pignorato (**allegato 68**) è estesa all'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 22.04.2025 (**allegato 16**). La proprietà dell'immobile in capo all'esecutato è pervenuta con atto di divisione per notaio Osvaldo Zupi 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 Leucio Gissonna di Rende il 17.06.2003, rep. n.261319, trascritto il 30.06.2003 al n.16685 RG e n.12352 RP (**allegato 69**). Ancora prima, il terreno su cui insiste il fabbricato era pervenuto in quota all'esecutato con atto di compravendita per notaio Francesco Stancati 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 all'immobile pignorato, ovvero l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Rende, fg.50, p.lla 855, sub.2, nella certificazione notarile sostitutiva (**allegato 68**) risultano indicati i dati catastali compresi quelli storici da cui l'immobile è derivato, ovvero i seguenti: Comune

di Rende (CS), catasto fabbricati, foglio 50, particella 855, sub.2, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 120 mq, superficie catastale totale 158 mq, rendita €.371,85, Via Amedeo Modigliani, piano T, in ditta [REDACTED], proprietà per 1000/1000. Si precisa che attualmente, a seguito delle variazioni attuate dal sottoscritto nel corso della presente CTU per regolarizzare l'immobile, i dati catastali sono variati e sono i seguenti: Comune di Rende (CS), catasto fabbricati, foglio 50, particella 855, sub.11, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 165 mq, superficie catastale totale 187 mq, rendita €.511,29, Via Amedeo Modigliani, snc, piano T, in ditta [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1000/1000 (allegato da 64-65).

## 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 e Stato civile del Comune di Rende (dove l'esecutato è residente) (allegato 20-21-22) e al Comune di Fuscaldo (dove l'esecutato aveva contratto matrimonio) (allegato 23-24-25) ottenendo dal Comune di Rende il certificato di stato di famiglia (allegato 27) e il certificato anagrafico di matrimonio (allegato 28). Da questi risultava che l'esecutato era coniugato con [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]. Il giorno 19.01.2026 ricevevo pec dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Fuscaldo con cui mi trasmetteva l'estratto di matrimonio dell'esecutato con annotazioni a margine (allegato 30) da cui risultava che il matrimonio era avvenuto in data 25.04.1965 e che gli sposi avevano scelto il regime di separazione dei beni, per cui 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.***

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un magazzino in fase di trasformazione in appartamento al piano seminterrato (**allegato 74**) di un piccolo fabbricato contenente altre unità immobiliari situato nel Comune di Rende (CS), alla Via Botticelli n.8 (attualmente Via Amedeo Modigliani) (**allegato 70-71-72-73**). A seguito degli aggiornamenti operati dal sottoscritto CTU è regolarmente censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Comune di Rende (CS), catasto fabbricati, foglio 50, particella 855, sub.11, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 165 mq, superficie catastale totale 187 mq, rendita €511,29, Via Amedeo Modigliani, snc, piano T, in ditta [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1000/1000 (**allegato 64-65**). Confina a Nord, Est e Ovest con corte comune e a Sud con unità immobiliare di proprietà [REDACTED]. L'immobile al suo stato attuale è chiaramente ed univocamente identificabile ed essendo già individualmente accatastato, non essendovi esigenza o necessità di suddivisione, è vendibile come lotto unico.

### 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.***

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un locale di deposito utilizzato come appartamento per civile abitazione in deroga all'altezza minima interna (**allegato 74**) posto al piano seminterrato di un piccolo fabbricato di tre piani con struttura portante in cemento armato e copertura a tetto di costruzione risalente al 1971 e successivamente ampliato (**allegato 59-66-73**) (**foto da 1 a 5**). Il fabbricato, nato come villetta bifamiliare, è di carattere signorile, ha buone rifiniture se riferite all'epoca della costruzione, non ha impianto ascensore e dispone di corte esterna a giardino con vialetti pavimentati completamente recintata con cancello di accesso carrabile e pedonale.

L'immobile è ubicato nel Comune di Rende (CS), alla Via Amedeo Modigliani (già Via Sandro Botticelli)

alla Contrada Sant'Agostino, in zona urbanizzata e servita, prossima alla frazione Roges del Comune di Rende e alla Città di Cosenza. É regolarmente censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Comune di Rende (CS), catasto fabbricati, foglio 50, particella 855, sub.11, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 165 mq, superficie catastale totale 187 mq, rendita €511,29, Via Amedeo Modigliani, snc, piano T, in ditta [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1000/1000. Confina a Nord, Est e Ovest con corte comune e a Sud con unità immobiliare di proprietà [REDACTED] (**allegato 64**).

Pur essendo censito come magazzino/deposito l'immobile è potenzialmente un appartamento di civile abitazione, quindi con fini residenziali in deroga all'altezza minima per l'abitabilità. Dispone di salotto, camere, cucina, bagni, ripostigli e allo stato attuale è in fase di ristrutturazione delle rifiniture e degli spazi interni. Ha superficie lorda 188 mq, superficie utile 165 mq, altezza utile variabile da 2,45 m a 2,60 m ed è composto da un grande ambiente soggiorno (**foto da 6 a 10**) a cui si accede dall'esterno e un salotto (**foto da 11 a 14**), una camera da letto con spogliatoio (**foto da 15 a 18**), una camera da letto con bagno (**foto da 19 a 24**), una camera utilizzata come studio (**foto 25-26-27**), un disimpegno (**foto 28-29-30**), una cucina con tinello e dispensa (**foto da 31 a 34**), due bagni (**foto da 35 a 38**), tre ripostigli e un locale tecnico separato con accesso indipendente dall'esterno (**foto 39-40**).

Le pareti e i soffitti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato di grande formato, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica, sono presenti porzioni di pareti decorate con mattoni a faccia vista. Gli infissi esterni della parte esistente sono in legno ad anta con scuri o con tapparella con cassonetto e con vetrocamera, quelli della parte ampliata sono in legno alluminio con vetrocamera o in alluminio, con apertura a scorrimento o ad anta. Tutti sono dotati di grata esterna di sicurezza in ferro lavorato. Uno dei bagni dispone di parete esterna in vetrocemento. Gli infissi interni sono in legno tamburato con apertura ad anta, scorrevole a scomparsa o a libro. La porta di ingresso è a vetro con telaio in legno alluminio e apertura ad anta.

È presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico di carico e scarico, l'impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio a parete alimentato da caldaia a gas metano, l'impianto gas per la cucina, l'impianto di allarme, l'impianto citofonico. Nella zona giorno è presente un caminetto a legna.

Il locale tecnico separato con accesso dall'esterno ha superficie lorda 9 mq circa e altezza utile 2,45 m, è privo di rifiniture giacché le pareti e il soffitto sono intonacati a grezzo e il pavimento è in massetto di cemento con qualche inserto in graniglia. La porta di ingresso è in ferro e non dispone di finestre; è dotato di impianto elettrico di illuminazione e per le prese di forza. Al suo interno è presente un bru-

ciatore per impianto di riscaldamento (dismesso) e una cisterna in ferro zincato con la pompa di sollevamento dell'impianto idrico a servizio dell'immobile oggetto di stima e anche dei piani superiori. All'esterno, sulla parete frontale, lateralmente alla porta di ingresso, è installata la caldaia alimentata a metano per l'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria.

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

La vendita immobiliare in argomento riguarda un locale di deposito 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 75**), risale all'anno 1971 con abitabilità decorrente dal 07.02.1974 (**allegato 76**) e da allora non risultano effettuati altri interventi formalizzati, 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.***

In base alla documentazione tecnico-autorizzativa acquisita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (**allegato 75-76-77-78**), 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.**

L'immobile oggetto di stima è ubicato in un fabbricato (nato come bifamiliare) realizzato in forza della concessione edilizia n.17 rilasciata dal Comune di Rende il 27.02.1971 al sig. [REDACTED] (**allegato 75**) e dispone di dichiarazione di abitabilità prot. n.1236/50 rilasciata dal Comune di Rende il 09.07.1974 ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] (**allegato 76**). Non risulta che siano stati presentati ulteriori progetti né istanze di condono.

Gli elaborati progettuali afferenti alla concessione edilizia n.17/1971 (**allegato 77-78**) evidenziano che il piano seminterrato in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima era stato previsto come garage con accesso dall'esterno a mezzo di una ampia luce con una rampa che lo collegava al piano terra. L'intero piano seminterrato del fabbricato aveva area coperta dichiarata di 213 mq (106,5 mq per ciascuna delle due unità che componevano simmetricamente il fabbricato bifamiliare. I due garage non avevano partizioni interne ed erano collegati, ciascuno, al piano superiore da una scala interna. L'altezza utile del piano seminterrato non è indicata nella relazione tecnica e non è riportata sugli elaborati grafici (**allegato 78**) da cui tuttavia è possibile misurarne il valore pari a 2,00 m.

Il confronto degli elaborati progettuali acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (**allegato 78**) con lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto permette di evidenziare le seguenti singolarità (**allegato 79**).

- 1) La superficie del piano seminterrato misurata è pari a 188,5 mq ed è maggiore di quella autorizzata per la porzione oggetto di perizia pari a 106,5 mq risultando una maggiore superficie di 82 mq.
- 2) L'altezza utile interna misurata varia da 2,50 a 2,60 m e risulta maggiore di quella autorizzata di 2,00 m desumibile dagli elaborati progettuali grafici.
- 3) In conseguenza di quanto riportato al punto (1) e (2) il volume del piano seminterrato risulta maggiore di quello dichiarato per la quantità di 143 mc.
- 4) La destinazione d'uso accertata è quella di abitazione ed è differente da quella autorizzata di garage.
- 5) Risulta differente la distribuzione degli spazi interni.
- 6) Risulta differente la posizione e la dimensione delle luci esterne.

Le singolarità descritte rappresentano degli abusi edilizi per cui l'immobile non risulta conforme alle autorizzazioni rilasciate.

### **3.4.1 Verifica della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380 del 06.06.2001**

Questo articolo è relativo ad interventi edilizi realizzati in assenza di permesso di costruire oppure in totale difformità con la condizione che non siano state ancora irrogate sanzioni e che l'intervento risulti

conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere abusive sia al momento di presentazione della domanda. Gli abusi rilevati consistono in un ampliamento di un fabbricato eseguito in assenza di permesso per cui l'articolo risulta applicabile. La sanatoria di questi abusi è possibile in quanto si tratta di un ampliamento di un locale seminterrato chiuso su tre lati in un fabbricato ricadente in zona B2/1. Per questa tipologia immobiliare l'art. 23 delle N.T.A. - Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Rende, stabilisce che per gli immobili ricadenti in zona B2/1 il volume dei locali seminterrati chiusi su tre lati con altezza interna netta di 2,60 m non contribuisce al computo della cubatura. Pertanto l'altezza maggiorata misurata in 2,55 m come valore medio, è ammissibile. Risulta ammissibile anche l'aumento di volumetria in quanto, sempre per lo stesso articolo 23 delle N.T.A., per questo tipo di locali il volume non contribuisce al calcolo della cubatura.

La sanatoria delle opere abusive riscontrate ha un costo complessivo stimato di **€16.121,03** più oneri fiscali e previdenziali e si attua presso il Comune di Rende mediante pratica edilizia di Permesso di Costruire in sanatoria il cui costo stimato è pari a **€7.871,03** e presso il Settore Tecnico Regionale di Cosenza (ex Genio Civile) con pratica il cui costo stimato è **€8.250,00**. Si riporta di seguito il dettaglio dei costi indicati.

#### Permesso di costruire in sanatoria presso il Comune di Rende

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Diritti di esame progetto .....          | €200,00          |
| Costo di costruzione .....               | €2.335,52        |
| Sanzione su costo di costruzione.....    | €2.335,52        |
| Onorario professionale del tecnico ..... | €3.000,00        |
| <b>Sommano.....</b>                      | <b>€7.871,03</b> |

#### Pratica strutturale presso il Settore Tecnico Regionale di Cosenza (ex Genio Civile)

|                                                                  |                  |
|------------------------------------------------------------------|------------------|
| Tariffa istruttoria e bolli.....                                 | €150,00          |
| Relazione geologica e indagini in situ .....                     | €600,00          |
| Prove, campionamenti e saggi .....                               | €3.500,00        |
| Onorario professionale del tecnico per calcolo strutturale ..... | €4.000,00        |
| <b>Sommano.....</b>                                              | <b>€8.250,00</b> |

**Totale costo sanatoria..... €16.121,03**

### **3.4.2 Verifica della possibilità di applicazione del cosiddetto condono differito ai sensi dell'art.**

**40, comma 6, della legge 28.02.1985, n. 47**

Nel caso in oggetto per la regolarizzazione delle opere abusive rilevate è da escludersi la possibilità di applicazione del cosiddetto condono differito in quanto le ragioni del credito risalgono al 31.01.2025 (data di iscrizione dell'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo da cui origina la procedura esecutiva in oggetto) e quindi successivamente alla data del 25.11.2003 di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della legge 326/2003 a base dell'ultimo condono edilizio varato dal Governo.

**3.4.3 Verifica della possibilità di sanatoria ex art. 46, comma 5 del D.P.R. n.380 del 06.06.2001**

L'art. 46 del DPR 380/2001 sancisce la nullità degli atti giuridici relativi a immobili la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17.03.1985 con l'eccezione degli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali per cui, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario può presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Nel caso in oggetto gli abusi edilizi sono sanabili secondo l'art.36 del D.P.R. 380/2001 per cui l'aggiudicatario potrà presentare istanza di sanatoria ai competenti uffici entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Il costo della sanatoria è stato valutato in **€.16.121,03** più oneri fiscali e previdenziali.

**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.***

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un magazzino di deposito regolarmente censito presso il Catasto dei Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Cosenza (dove è accatastato come magazzino o locale di deposito) e non in un terreno, 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 ostative.***

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un locale di deposito potenzialmente utilizzabile come appartamento per civile abitazione posto al piano seminterrato di un piccolo fabbricato di tre piani **(allegato 74)**. I dati riportati nell'atto di pignoramento **(allegato 80)** coincidevano con le risultanze catastali censuarie coeve in atti presso l'Agenzia del Territorio **(allegato 81)**, tuttavia, a causa di ampliamenti e modifiche attuate sull'immobile dai proprietari senza l'esecuzione dei successivi prescritti aggiornamenti degli atti catastali, la planimetria e i dati censuari non corrispondevano con lo stato di fatto dell'immobile. Pertanto, in osservanza al quesito e dopo avere ottenuto l'esecuzione a procedere dal Giudice **(allegato 82-83-84)**, effettuavo presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza l'aggiornamento del fabbricato in mappa mediante redazione del tipo mappale al catasto dei terreni con pratica Pregeo **(allegato da 54 a 59)** e l'aggiornamento della planimetria e dei dati censuari dell'immobile pignorato presso il catasto dei fabbricati con pratica Docfa **(allegato da 60 a 63)**. A seguito delle variazioni attuate dal sottoscritto i dati catastali che attualmente identificano l'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza sono i seguenti: Comune di Rende (CS), catasto fabbricati, foglio 50, particella 855, sub.11, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 165 mq, superficie catastale totale 187 mq, rendita €.511,29, Via Amedeo Modigliani, snc, piano T, in ditta [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1000/1000 **(allegato 64-65-66)**.

Preciso che le variazioni apportate dal sottoscritto hanno comportato la variazione della consistenza, della rendita e della planimetria dell'immobile pignorato.

### **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 18.03.2025 **(allegato 80)** l'esecutato [REDACTED], [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] era unico intestatario dell'immobile oggetto di pignoramento. Questo in forza dell'atto di divisione per notaio Osvaldo Zupi 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 Leucio Gissona di Rende il 17.06.2003, rep. n.261319, trascritto il 30.06.2003 al n.16685 RG e n.12352 RP **(allegato 69)**. 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 da 10 a 19)**, evidenzia che l'immobile oggetto di stima inizialmente identificato dal sub.2 della particella n.855 del foglio 50 del Comune di Rende (CS) (attualmente fg.50, p.lla 855, sub.11) 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 Gissonna Leucio, 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 **(allegato 10)**. Non si rilevano iscrizioni o trascrizioni opponibili alla procedura.

1. TRASCRIZIONE del 10/06/1998 - Registro Particolare 9460 Registro Generale 11755 Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 188815 del 02/06/1998 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.  
Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 12353 del 30/06/2003 **(allegato 11)**.
2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 30/06/2003 - Registro Particolare 12352 Registro Generale 16685 Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 261319 del 17/06/2003 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 77174 del 1974 **(allegato 12)**.
3. ISCRIZIONE del 20/07/2004 - Registro Particolare 2951 Registro Generale 19658 Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. 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 13)**.
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 14)**.
5. ISCRIZIONE del 31/01/2025 - Registro Particolare 268 Registro Generale 2841 Pubblico ufficiale

TRIBUNALE Repertorio 245/2018 del 12/10/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (**allegato 15**) - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2372 del 02/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) (**allegato 18**).

6. TRASCRIZIONE del 22/04/2025 - Registro Particolare 9920 Registro Generale 12282 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1138 del 18/03/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (**allegato 16**) - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2373 del 02/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) (**allegato 19**).
7. ISCRIZIONE del 30/06/2025 - Registro Particolare 2202 Registro Generale 19912 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3004 del 17/06/2025 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (**allegato 17**).

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.***

L'immobile oggetto di stima, anche se censito presso l'Agenzia del Territorio come magazzino o locale di deposito, è a tutti gli effetti un appartamento per civile abitazione dotato di tutti gli accessori normalmente previsti per questa destinazione. Pertanto, anche se l'altezza utile di 2,60 m posseduta da tutti gli ambienti tranne che in parte della cucina (dove risulta 2,35 m) è inferiore a quella dello standard abitativo di 2,70 m, sarà valutato come abitazione in deroga dell'altezza tenendone conto con apposito coefficiente correttivo. Questo anche perché la recente "Legge Salva Casa" (DL 69/2024) ha ridotto l'altezza minima interna utile per le abitazioni al valore minimo di 2,40 m. Questa modifica è valida per gli interventi di recupero per locali già destinati ad abitazione e con specifiche condizioni di

miglioramento igienico-sanitario che detto immobile, pur risultando un locale di deposito, già possiede. Pertanto, considerando che la Regione Calabria non ha ancora recepito tale provvedimento lasciando i singoli Comuni liberi di applicarlo, fatto salvo la determinazione del Comune di Rende, resta aperta la possibilità per la formalizzazione del cambio di destinazione d'uso da locale di deposito ad abitazione.

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 locale di deposito al piano seminterrato trasformato in appartamento si hanno i seguenti dati metrici e i seguenti valori di superficie.

| DATI METRICI                                                       |       |
|--------------------------------------------------------------------|-------|
| Magazzino/Appartamento in Rende (CS) Via Amedeo Modigliani piano T |       |
| Fg.50 - p.Ila 855 - sub.11                                         |       |
| Superficie lorda (mq)                                              | 188,0 |
| Superficie utile (mq)                                              | 165,0 |
| Altezza massima (m)                                                | 2,60  |
| Altezza minima (m)                                                 | 2,35  |
| Altezza media (m)                                                  | 2,48  |

| SUPERFICIE COMMERCIALE                                             |              |        |                 |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|--------|-----------------|
| Magazzino/Appartamento in Rende (CS) Via Amedeo Modigliani piano T |              |        |                 |
| Fg.50 - p.Ila 855 - sub.11                                         |              |        |                 |
| Superficie                                                         | Sup. (mq)    | Coeff. | Sup. Comm. (mq) |
| Superficie lorda zona abitativa (mq)                               | 179,0        | 1,000  | 179,00          |
| Superficie lorda locale tecnico (mq)                               | 9,0          | 0,400  | 3,60            |
| <b>Sommano</b>                                                     | <b>188,0</b> |        | <b>182,60</b>   |

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

$$Sc = 182,6 \text{ mq}$$

L'immobile in oggetto è formalmente un magazzino/locale di deposito al piano terra ma di fatto consiste in un appartamento per abitazione così utilizzabile in deroga all'altezza minima prescritta dagli standard urbanistici. È ubicato in un piccolo fabbricato con corte esterna recintata situato nel Comune di Rende (CS), in Contrada Sant'Agostino, alla Via Amedeo Modigliani (già via Sandro Botticelli). Il fabbricato non è di costruzione recente in quanto è stato completato nel 1974 e sopraelevato e ampliato

successivamente. La zona in cui sorge è periferica rispetto al nucleo del centro abitato del comprensorio delle frazioni vallive del Comune di Rende, prossima al confine con la città di Cosenza e al quartiere di Roges, composta per la maggior parte da villette e fabbricati di modeste dimensioni e a carattere prettamente residenziale, comunque dotata di tutti i servizi e ben servita.

Per gli immobili di questo tipo il prezzo medio di mercato è stato ricavato considerando entrambe le destinazioni afferenti all'immobile (abitazione civile e magazzino di deposito) basandosi sulle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del Comune di Rende, zona C4, destinazione residenziale e destinazione commerciale, aggiornate al secondo semestre 2025 (ultimo periodo pubblicato) (**allegato 85-86**).

| <b>Valori OMI - Abitazioni Civili</b>                      |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Osservatorio Mercato Immobiliare - 2° Semestre 2025</b> |           |
| <b>Rende (CS) - Sant'Agostino - Codice di zona: C4</b>     |           |
| Min. (€/mq)                                                | 1.000,00  |
| Max. (€/mq)                                                | 1. 500,00 |
| Media (€/mq)                                               | 1.250,00  |

| <b>Valori OMI - Magazzini e Depositi</b>                   |        |
|------------------------------------------------------------|--------|
| <b>Osservatorio Mercato Immobiliare - 2° Semestre 2025</b> |        |
| <b>Rende (CS) - Sant'Agostino - Codice di zona: C4</b>     |        |
| Min. (€/mq)                                                | 600,00 |
| Max. (€/mq)                                                | 910,00 |
| Media (€/mq)                                               | 755,00 |

Inoltre è stato considerato anche il mercato immobiliare in base delle inserzioni per immobili residenziali e commerciali presenti nella zona.

| <b>Inserzioni di vendita su Immobiliare.it</b>   |                    |                       |                  |                   |                               |
|--------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|------------------|-------------------|-------------------------------|
| <b>Immobili Residenziali - Abitazioni Civili</b> |                    |                       |                  |                   |                               |
| <b>Indirizzo</b>                                 | <b>Riferimento</b> | <b>Inserzionista</b>  | <b>Sup. (mq)</b> | <b>Prezzo (€)</b> | <b>Prezzo Unitario (€/mq)</b> |
| Rende, via Buonarroti                            | AG3-8047           | Gallo Case s.r.l.     | 530              | 460.000           | 867,92                        |
| Rende, via Venezia                               | AG3-3109           | Gallo Case s.r.l.     | 300              | 368.000           | 1.226,67                      |
| Rende, via Reggio Calabria                       | EK-97775902        | Privato               | 250              | 325.000           | 1.300,00                      |
| Rende, via Botticelli                            | EK-111734867       | Privato               | 650              | 650.000           | 1.000,00                      |
| Rende, via Bari                                  | 2510               | Rete Immobiliare Casa | 65               | 103.000           | 1.584,62                      |
| Rende, via Botticelli                            | EK-125679003       | Privato               | 105              | 195.000           | 1.857,14                      |

| Inserzioni di vendita su Immobiliare.it   |                     |                                  |           |              |                        |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|-----------|--------------|------------------------|
| Immobili Residenziali - Abitazioni Civili |                     |                                  |           |              |                        |
| Indirizzo                                 | Riferimento         | Inserzionista                    | Sup. (mq) | Prezzo (€)   | Prezzo Unitario (€/mq) |
| Rende, via Botticelli                     | EK-125541323        | Frimm Immobiliare s.a.s.         | 106       | 205.000      | 1.933,96               |
| Rende, via Buonarroti                     | 576                 | Studio Tiano Servizi Immobiliari | 300       | 580.000      | 1.933,33               |
| Rende, via Raffaello                      | villa SantaAgostino | ADA Immobili                     | 488       | 395.000      | 809,43                 |
| Rende, via Genova                         | AG3-8350            | Gallo Case s.r.l.                | 70        | 113.000      | 1.614,29               |
| Rende, via Botticelli                     | 61074161            | Tecnocasa Studio Rende s.r.l.    | 119       | 279.000      | 2.344,54               |
| Rende, via Firenze                        | 583                 | Studio Tiano Servizi Immobiliari | 92        | 185.000      | 2.010,87               |
|                                           |                     |                                  |           | <b>Media</b> | <b>1.540,23</b>        |

| Inserzioni di vendita su Immobiliare.it |             |                       |           |              |                        |
|-----------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------|--------------|------------------------|
| Magazzini e Depositi                    |             |                       |           |              |                        |
| Indirizzo                               | Riferimento | Inserzionista         | Sup. (mq) | Prezzo (€)   | Prezzo Unitario (€/mq) |
| Rende, via Modigliani                   | 60800129    | Privato               | 400       | 279.000      | 697,50                 |
| Rende, via Trieste                      | EK-84380226 | Privato               | 20        | 15.000       | 750,00                 |
| Rende, via De Chirico                   | 1907        | Rete Immobiliare Casa | 110       | 95.000       | 863,64                 |
| Rende, via Crati                        | AG3-2842a   | Gallo Case s.r.l.     | 120       | 145.000      | 1.208,33               |
|                                         |             |                       |           | <b>Media</b> | <b>879,87</b>          |

Alla luce dei valori unitari acquisiti, in base al procedimento scelto, si assume come valore base quello derivato dalla media dei rispettivi valori medi che risulta pari a:

$$V_b = 1.106,28 \text{ €/mq}$$

| Valore Unitario Base                                            |                 |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|
| Valore medio OMI Abitazioni Civili (€/mq)                       | 1.250,00        |
| Valore medio OMI Magazzini e Depositi (€/mq)                    | 755,00          |
| Valore medio Abitazioni Civili da mercato immobiliare (€/mq)    | 1.540,23        |
| Valore medio Magazzini e Depositi da mercato immobiliare (€/mq) | 879,87          |
| <b>Valore medio complessivo (€/mq)</b>                          | <b>1.106,28</b> |

Questo 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.

### **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           | <b>1,12</b>  |
| 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            | <b>1,00</b>  |
| 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).

| <b>COEFFICIENTE DI ZONA</b> |             |                 |                |
|-----------------------------|-------------|-----------------|----------------|
| CARATTERISTICHE FUNZIONALI  |             |                 |                |
| <b>FUNZIONE</b>             | <b>TIPO</b> | <b>PRESENZA</b> | <b>ASSENZA</b> |
| <b>POSITIVA</b>             |             |                 |                |
| Fognatura                   | primaria    | <b>1,00</b>     | 0,90           |
| Adduzione idrica            | primaria    | <b>1,00</b>     | 0,60           |
| Linea elettrica             | primaria    | <b>1,00</b>     | 0,60           |
| Telefono                    | primaria    | <b>1,00</b>     | 0,95           |
| Gas                         | primaria    | <b>1,00</b>     | 0,95           |
|                             |             |                 |                |
| Scuole                      | secondaria  | <b>1,05</b>     | 1,00           |
| Giardini                    | secondaria  | <b>1,08</b>     | 0,95           |
| Autobus                     | secondaria  | <b>1,00</b>     | 0,90           |
| Stazione                    | secondaria  | 1,05            | <b>1,00</b>    |
| Metropolitana               | secondaria  | 1,05            | <b>1,00</b>    |
| Musei                       | secondaria  | 1,03            | <b>1,00</b>    |
| Uffici                      | secondaria  | 1,08            | <b>1,00</b>    |
| Posto di Polizia            | secondaria  | 1,03            | <b>1,00</b>    |
|                             |             |                 |                |
| Negozi e supermercati       | terziaria   | <b>1,05</b>     | 1,00           |
| Impianti sportivi           | terziaria   | <b>1,03</b>     | 1,00           |
| Cinema e teatri             | terziaria   | <b>1,03</b>     | 1,00           |
| Circoli e ritrovi           | terziaria   | <b>1,03</b>     | 1,00           |
|                             |             |                 |                |
| <b>NEGATIVA</b>             |             |                 |                |
| Tralicci elettrici          | primaria    | 0,90            | <b>1,00</b>    |
| Depuratori                  | primaria    | 0,90            | <b>1,00</b>    |
| Centrali di energia         | primaria    | 0,80            | <b>1,00</b>    |
| Cimiteri                    | primaria    | 0,80            | <b>1,00</b>    |
|                             |             |                 |                |
| Ferrovia/Autostrada         | secondaria  | <b>0,90</b>     | 1,00           |
| Aeroporti                   | secondaria  | 0,90            | <b>1,00</b>    |
| Ospedali                    | secondaria  | 0,95            | <b>1,00</b>    |
| Carceri                     | secondaria  | 0,92            | <b>1,00</b>    |
|                             |             |                 |                |
| Discoteche                  | terziaria   | 0,95            | <b>1,00</b>    |
| Stadio                      | terziaria   | <b>0,90</b>     | 1,00           |
| Industrie                   | terziaria   | <b>0,85</b>     | 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 esercizi commerciali. 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. È 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     | <b>1,00</b> |
| Panoramicità generale                 | 1,15     | <b>1,00</b> |
| Elemento artificiale predominante     | 0,93     | <b>1,02</b> |
|                                       |          |             |
| DI FRUIZIONE DIRETTA                  |          |             |
| Parco o verde fruibile nella zona     | 1,05     | <b>1,00</b> |
| Scorci caratteristici ambientali      | 1,20     | <b>1,00</b> |
| Strutture artificiali da attraversare | 0,88     | <b>1,02</b> |

La zona è marginale rispetto al centro abitato, caratterizzata tuttavia, da fabbricati alti e ravvicinati che avviliscono il contesto. È 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:

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

#### **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                  |                  | <b>1,00</b> | 0,90        |
| Idraulico                  |                  | <b>1,00</b> | 0,93        |
| Gas                        |                  | <b>1,00</b> | 0,98        |
| Riscaldamento              | Centralizzato    | 1,01        | <b>1,00</b> |
| Riscaldamento              | Autonomo         | <b>1,02</b> | 1,00        |
| Telefonico                 |                  | <b>1,02</b> | 1,00        |
| Citofonico                 |                  | <b>1,02</b> | 1,00        |
| Condizionamento            | Centralizzato    | 1,08        | <b>1,00</b> |
| Condizionamento            | Autonomo         | <b>1,08</b> | 1,00        |
| Ascensore                  | Meno di 3 piani  | 1,01        | <b>1,00</b> |
| Ascensore                  | Più di 3 piani   | 1,00        | <b>0,97</b> |
| Piscina                    |                  | 1,08        | <b>1,00</b> |
| Palestra                   |                  | 1,02        | <b>1,00</b> |
| Campi da tennis            |                  | 1,02        | <b>1,00</b> |
| Campo da golf              |                  | 1,18        | <b>1,00</b> |
| Giardino privato           |                  | <b>1,10</b> | 1,00        |

Si tratta di un piccolo edificio nato come bifamiliare e poi modificato nel corso degli anni. Nel caso specifico sono presenti tutti gli usuali impianti tecnologici 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)                 | <b>0,98</b> | 1,00      | 1,02      |
| Facciata (decori)                  | <b>0,99</b> | 1,00      | 1,01      |
| Atrio condominiale                 | <b>1,00</b> | 1,02      | 1,03      |
| Scala edificio                     | <b>1,00</b> | 1,01      | 1,02      |
| Accessi alle uu. ii.               | <b>1,00</b> | 1,01      | 1,02      |
| Portone d'ingresso                 | <b>1,00</b> | 1,01      | 1,02      |
| Portoncini di accesso alle uu. ii. | <b>1,00</b> | 1,01      | 1,01      |
| Composizione spaziale              | <b>0,97</b> | 1,01      | 1,03      |
| Progettista                        | <b>1,00</b> | 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        | <b>0,988</b> |
|                                  | Demolizione intonaco       | <b>0,999</b> | 0,997        | 0,995        |
|                                  | Rifacimento intonaco       | <b>0,998</b> | 0,996        | 0,994        |
|                                  | Tinteggiatura              | 0,997        | 0,992        | <b>0,988</b> |
|                                  | Vernice infissi            | 0,997        | 0,992        | <b>0,988</b> |
|                                  | Altre minori               | 1,000        | <b>0,999</b> | 0,998        |
| Tetto piano                      | Rimozione pavimentazione   | 0,999        | 0,997        | 0,995        |
|                                  | Pendenze                   | 0,999        | 0,997        | 0,995        |
|                                  | Posa guaina                | 0,997        | 0,995        | 0,993        |
|                                  | Rifacimento pavimentazione | 0,997        | 0,992        | 0,988        |
|                                  | Grondaie e pluviali        | 0,999        | 0,998        | 0,997        |
|                                  | Altre minori               | 1,000        | 0,999        | 0,998        |
| Copertura                        | Rimozione tegole/orditura  | 0,999        | 0,997        | 0,995        |
|                                  | Rifacimento orditura       | 0,995        | 0,993        | 0,991        |

| EDIFICIO                         |                        |         |       |        |
|----------------------------------|------------------------|---------|-------|--------|
| CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE |                        |         |       |        |
| ELEMENTO                         | LAVORI                 | LEGGERO | MEDIO | TOTALE |
|                                  | 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  |
|                                  | IIdraulico 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 è 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 mostrano presenza di ossidazione 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:

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

### **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          | <b>1,00</b> | 1,10        | 1,20   |
| Ventilazione          | 0,92          | <b>1,00</b> | 1,07        | 1,13   |
| Insolazione           | <b>0,95</b>   | 1,00        | 1,05        | 1,10   |
| Dimensioni ambienti   | 0,90          | 1,00        | <b>1,10</b> | 1,20   |
| Disposizione ambienti | 0,85          | 1,00        | <b>1,15</b> | 1,30   |

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

L'abitazione, nonostante l'ubicazione al piano seminterrato, ha illuminazione e ventilazione normale per via delle molte luci esterne presenti, ne risente solo l'insolazione che è insufficiente. La dimensione e la disposizione degli ambienti è buona con zona giorno separata dalla zona notte, la dimensione degli ambienti è buona, non ci sono zone morte, dispone di ripostigli, di ben tre servizi igienici e di una cucina funzionale. Il coefficiente assume il valore **1,65**.

- **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        | <b>1,05</b> |
| Porte interne            | 0,96   | 1,00        | <b>1,04</b> |
| Tinte e decori           | 0,90   | 1,00        | <b>1,10</b> |
| Pavimentazioni           | 0,90   | <b>1,00</b> | 1,10        |
| Piastrelle pareti w.c.   | 0,95   | 1,00        | <b>1,05</b> |
| Piastrelle pareti cucina | 0,97   | <b>1,00</b> | 1,03        |
| Rubinetteria             | 0,96   | <b>1,00</b> | 1,04        |
| Finestre                 | 0,95   | 1,00        | <b>1,05</b> |
| Scuri                    | 0,97   | 1,00        | <b>1,03</b> |
| Placche elettriche       | 0,98   | <b>1,00</b> | 1,02        |
| Altre finiture           | 0,95   | 1,00        | <b>1,05</b> |

L'unità immobiliare è rifinita con materiali dell'epoca della costruzione misti con altri di ultima generazione a causa della ristrutturazione tutt'ora in corso. Il coefficiente assume il valore **1,43**.

- **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   | <b>0,65</b>  |
|                   | Terra          | 0,75         |
|                   | Rialzato       | 0,80         |

| ALLOGGIO          |                |              |
|-------------------|----------------|--------------|
| VARIANTI DI PIANO |                |              |
|                   | CARATTERISTICA | COEFFICIENTE |
|                   | 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 magazzino trasformato in appartamento ubicato al piano seminterrato per cui il coefficiente risulta **0,65**.

- **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           | <b>1,05</b>  |
|                                 | Corte interna      | 0,95         |
|                                 | Panorama           | 1,10         |
|                                 | Mare, lago o fiume | 1,10         |

L'immobile ha affaccio principale sul giardino, il coefficiente assume il valore **1,05**.

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

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

Nel caso in oggetto l'unità immobiliare ha una superficie lorda di 188 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      | <b>0,9920</b> |
|                           | Riscaldamento  | <b>0,9668</b> |
|                           | Fognario       | <b>0,9868</b> |

L'unità immobiliare ha subito una ristrutturazione completa per la trasformazione in appartamento che allo stato attuale è quasi ultimata, pertanto il coefficiente si assume pari a **0,99**.

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

$$C_u = 1,65 \times 1,43 \times 0,65 \times 1,05 \times 0,80 \times 0,99 = \mathbf{1,28}$$

#### Coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare

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

$$C = C_z \times C_e \times C_u = 0,96 \times 1,10 \times 1,28 = \mathbf{1,35}$$

### Valore dell'immobile

Avendo scelto come valore unitario di riferimento la cifra di  $V_u = 1.106,28 \text{ €/mq}$ , moltiplicandolo per il coefficiente correttivo si ottiene il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima:

$$V_{uc} = C \times V_u = 1,35 \times 1.106,28 \text{ €/mq} = 1.493,48 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile pari a  $S_c = 182,6 \text{ mq}$ , si ottiene il suo valore base più probabile valutato con il metodo comparativo di:

$$V_b = V_{uc} \times S_c = 1.493,48 \text{ €/mq} \times 182,6 \text{ mq} = \text{€} .272.709,08$$

$$V_b = \text{€} .272.709,08$$

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  $\text{€} .16.121,03$  oneri fiscali esclusi ed anche applicare l'abbattimento forfetario del 15% pari a  $\text{€} .40.906,36$  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:

$$V = \text{€} .272.709,08 - \text{€} .16.121,03 - \text{€} .40.906,36 = \text{€} .215.681,69$$

$$V = \text{€} .215.700,00 \text{ in c.t.}$$

**(euro duecentoquindicimilasettecento 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.***

L'immobile oggetto di perizia consiste in un magazzino/deposito al piano seminterrato di fatto modificato in appartamento per civile abitazione che può essere venduto come lotto unico così descritto.

Lotto unico. Piena proprietà per 1000/1000 di magazzino di deposito di fatto consistente in appartamento per civile abitazione al piano seminterrato di un piccolo fabbricato con corte esterna comune nel Comune di Rende (CS), alla Via Botticelli n.8 (attuale Via Amedeo Modigliani) alla Contrada Sant'Agostino, in zona urbanizzata e servita, prossima alla frazione Roges del Comune di Rende e alla Città di Cosenza. Superficie lorda 188 mq, superficie utile 165 mq altezza utile variabile da 2,35 m a 2,60 m. Composto da soggiorno/ingresso, salotto, camera con spogliatoio, camera con bagno, camera, disimpegno, cucina con tinello, dispensa, due bagni, tre ripostigli, locale tecnico. Rifiniture ordinarie, presenti usuali impianti tecnologici e caminetto a legna, attualmente in fase di ristrutturazione. Censito

presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza: Comune di Rende (CS), catasto fabbricati, foglio 50, particella 855, sub.11, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 165 mq, superficie catastale totale 187 mq, rendita €.511,29, Via Amedeo Modigliani, snc, piano T, in ditta [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1000/1000. Confina a Nord, Est e Ovest con corte comune e a Sud con appartamento di proprietà [REDACTED]. All'immobile si aggiungono i diritti proporzionali sulla corte comune del fabbricato. Presenti abusi edilizi sanabili. Non c'è condominio costituito. Valore del lotto **€.215.700,00 (euro duecentoquindicimilasettecento e centesimi zero)** oneri fiscali e previdenziali esclusi comprensivo dell'abbattimento forfetario del 15% per garanzia da vizi occulti e delle spese di regolarizzazione urbanistica. Importo annuo di spese fisse di conduzione e di manutenzione ordinaria €.1.800,00. Lotto occupato dal debitore esecutato.

### **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.*

L'immobile pignorato è di proprietà esclusiva dell'esecutato [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] in forza dell'atto atto di divisione per notaio Osvaldo Zupi 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 Leucio Gissona di Rende il 17.06.2003, rep. n.261319, trascritto il 30.06.2003 al n.16685 RG e n.12352 RP (**allegato 69**). All'atto del sopralluogo l'immobile era occupato

dal debitore esecutato. 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 sono stimabili in €.1.800,00 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 l'immobile pignorato non risulta 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 richiedeva ed otteneva in forma ufficiale dall'Agenzia del Territorio di Cosenza la planimetria catastale aggiornata dell'immobile oggetto di perizia redatta dal sottoscritto CTU (**allegato 65**), utile per la corretta identificazione del bene. Oltre a ciò redigevo la planimetria in scala 1:100 (**allegato 74**) e collazionavo congrua documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno composta da 40 immagini a colori (**allegato 85**).

### **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.***

É stato redatto a parte foglio riassuntivo riportante succinta descrizione del lotto con indicazione di tutti i dati richiesti nel quesito.

### **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".***

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

#### **4 Conclusioni**

A seguito di quanto esposto, di quanto riportato in atti, di quanto scaturito dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e l'Agenzia del Territorio di Cosenza, da quanto riscontrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende, da quanto fornito dagli uffici anagrafe e stato civile del Comune di Rende e del Comune di Fuscaldo, da quanto ottenuto dall'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza, da quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti, il sottoscritto CTU ritiene che, a meno di vizi occulti, il valore più probabile dell'immobile oggetto di pignoramento sia pari a **€.215.700,00 (euro duecento-quindicimilasettecento e centesimi zero)**. Questa cifra è comprensiva dell'abbattimento forfetario del 15% (€.40.906,36) e dei costi di sanatoria degli abusi riscontrati (oneri fiscali e previdenziali esclusi) (€.16.021,03). L'importo annuo delle spese fisse di conduzione, gestione o di manutenzione è stimabile in €.1.800,00. L'immobile è occupato dal debitore esecutato. Il sottoscritto CTU ritiene che l'immobile sia vendibile come lotto unico così come descritto in risposta al quesito n.10.

Cosenza, 30.05.2026

il CTU  
ing. Davide Brunetti

ing. Davide Brunetti

Firmato digitalmente da:  
DAVIDE BRUNETTI  
Ruolo: Ingegnere  
Organizzazione: Ordine  
degli Ingegneri della  
Provincia di Cosenza  
Data: 30/05/2026 17:06:09

## **5 Elenco allegati**

- 1) Nomina CTU del 29.10.2025.
- 2) Accettazione incarico e giuramento del CTU del 04.11.2025.
- 3) Accettazione PCT accettazione incarico e giuramento del CTU del 07.11.2025.
- 4) Visura catastale censuaria Rende (CS), fabbricati, fg.50, p.lla 855, sub.2.
- 5) Visura catastale planimetrica Rende (CS), fabbricati, fg.50, p.lla 855, sub.2.
- 6) Estratto di mappa catastale Rende (CS), fabbricati, fg.50, p.lla 855.
- 7) Pec del Custode al debitore esecutato di convocazione sopralluogo inviata il 08.11.2025.
- 8) Lettera di convocazione sopralluogo del 08.11.2025 per il 20.11.2025.
- 9) Verbale di sopralluogo del 20.11.2025.
- 10) Ispezione ipotecaria - Elenco delle formalità.
- 11) Ispezione ipotecaria - Trascrizione r.g. n.11755, r.p. n.9460 del 10/06/1998.
- 12) Ispezione ipotecaria - Trascrizione r.g. n.16685 r.p. n.12352 del 30/06/2003.
- 13) Ispezione ipotecaria - Iscrizione r.g. n.19658 r.p. n.2951 del 20/07/2004.
- 14) Ispezione ipotecaria - Iscrizione r.g. n.33098 r.p. n.25000 del 15/09/2008.
- 15) Ispezione ipotecaria - Iscrizione r.g. n.2841 r.p. n.268 del 31/01/2025.
- 16) Ispezione ipotecaria - Trascrizione r.g. n.12282 r.p. n.9920 del 22/04/2025.
- 17) Ispezione ipotecaria - Iscrizione r.g. n.19912 r.p. n.2202 del 30/06/2025.
- 18) Ispezione ipotecaria - Annotazione r.g. n.30237 r.p. n.2373 del 02/10/2025.
- 19) Ispezione ipotecaria - Annotazione r.g. n.30237 r.p. n.2373 del 02/10/2025.
- 20) Pec del CTU al Comune di Rende del 16.01.2026 di richiesta certificato di stato di famiglia e di stato civile dell'esecutato.
- 21) Ricevuta di consegna pec del CTU al Comune di Rende del 16.01.2026 di richiesta certificato di stato di famiglia e di stato civile dell'esecutato.
- 22) Pec del Comune di Rende al CTU con numero di protocollo richiesta certificato di stato di famiglia e di stato civile dell'esecutato.
- 23) Pec del CTU al Comune di Fuscaldo del 16.01.2026 di richiesta estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.
- 24) Ricevuta di consegna pec del CTU al Comune di Fuscaldo del 16.01.2026 di richiesta estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.
- 25) Pec del Comune di Fuscaldo al CTU con numero di protocollo richiesta estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.
- 26) Pec del Comune di Fuscaldo al CTU del 16.01.2026 di trasmissione estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.
- 27) Estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune di Fuscaldo.
- 28) Pec del Comune di Rende al CTU del 16.01.2026 di trasmissione stato di famiglia e di stato civile dell'esecutato.

- 29) Certificato di stato di famiglia dell'esecutato rilasciato dal Comune di Rende.
- 30) Certificato di stato civile dell'esecutato rilasciato dal Comune di Rende.
- 31) Delibera del Comune di Rende n.3 del 06.02.2024 di aggiornamento dei costi di costruzione.
- 32) Pratica di variazione catastale Docfa del 31.01.2026.
- 33) Ricevuta di trasmissione pratica di variazione catastale Docfa del 31.01.2026.
- 34) Protocollo pratica di variazione catastale Docfa del 31.01.2026.
- 35) Mancata accettazione pratica Docfa del 02.02.2026.
- 36) Mancato rilascio EDM da parte di Ag. Territorio del 11.02.2026.
- 37) Mail del CTU all'Agenzia del Territorio di Cosenza del 12.02.2026 di trasmissione istanza di verifica della superficie.
- 38) Istanza di verifica della superficie del 12.02.2026.
- 39) Ricevuta Ag. Territorio accettazione (protocollo) istanza del 24.02.2026.
- 40) Comunicazione mail dell'Ag. del Territorio al CTU di mancata registrazione istanza del 26.02.2026.
- 41) Richiesta estratto di mappa del CTU all'Agenzia del Territorio del 27.02.2026.
- 42) Estratto di mappa per tipo mappale rilasciato dall'Agenzia del Territorio.
- 43) Istanza di proroga del CTU del 03.03.2026.
- 44) Controllo di accettazione PCT istanza di proroga del CTU del 03.03.2026.
- 45) Richiesta visura catastale planimetrica del 17.03.2026.
- 46) Planimetria catastale immobile Rende, fg.50, p.la 855, sub.1.
- 47) Planimetria catastale immobile Rende, fg.50, p.la 855, sub.10.
- 48) Pec del CTU all'Agenzia del Territorio di Cosenza del 27.03.2026 di richiesta chiarimenti.
- 49) Ricevuta consegna pec del CTU all'Agenzia del Territorio di Cosenza del 27.03.2026 di richiesta chiarimenti.
- 50) Protocollo pec del CTU all'Agenzia del Territorio di Cosenza del 27.03.2026 di richiesta chiarimenti.
- 51) Istanza al Giudice del CTU del 27.03.2026 per autorizzazione ausiliario per i rilievi.
- 52) Controllo di accettazione PCT istanza al Giudice del CTU del 27.03.2026 per autorizzazione ausiliario per i rilievi.
- 53) Verbale di sopralluogo del 28.03.2026.
- 54) Modulistica tipo mappale del 20.04.2026.
- 55) Ricevuta di trasmissione tipo mappale del 20.04.2026.
- 56) Protocollo tipo mappale del 20.04.2026.
- 57) Approvazione tipo mappale del 20.04.2026.
- 58) Secondo originale approvazione tipo mappale del 20.04.2026.
- 59) Estratto di mappa Rende fg.50, p.la 855 del 22.04.2026.
- 60) Pratica variazione Docfa del 22.04.2026.

- 61) Ricevuta di trasmissione pratica variazione Docfa del 22.04.2026.
- 62) Protocollo pratica variazione Docfa del 22.04.2026.
- 63) Ricevuta di registrazione variazione Docfa del 22.04.2026.
- 64) Visura catastale censuaria Rende, fg.50, p.lla 855, sub.11.
- 65) Visura catastale planimetrica Rende, fg.50, p.lla 855, sub.11.
- 66) Elaborato planimetrico Rende, fg.50, p.lla 855.
- 67) Elenco subalterni Rende, fg.50, p.lla 855.
- 68) Certificazione notarile sostitutiva notaio Calderini del 23.04.2025.
- 69) Atto di rettifica notaio Leucio Gissona del 14.06.2003.
- 70) Stralcio Carta Tecnica Regionale Rende.
- 71) Stralcio Variante PRG Rende.
- 72) Stralcio estratto di mappa Rende fg.50, p.lla 855.
- 73) Stralcio ortofotografico Rende via Botticelli.
- 74) Planimetria immobile Rende fg.50, p.lla 855, sub.11, scala 1:100.
- 75) Concessione edilizia Comune di Rende n.17/1971.
- 76) Dichiarazione di abitabilità Comune di Rende n.1236 del 09.07.1974.
- 77) Relazione concessione edilizia Comune di Rende n.17/1971.
- 78) Disegni concessione edilizia Comune di Rende n.17/1971.
- 79) Planimetria con abusi edilizi immobile Rende fg.50, p.lla 855, sub.11, scala 1:100.
- 80) Atto di pignoramento immobiliare notificato il 18.03.2025.
- 81) Visura catastale censuaria Rende, fg.50, p.lla 855, sub.2.
- 82) Verbale udienza del 07.04.2026.
- 83) Valori Osservatorio Mercato Immobiliare Rende Sant'Agostino residenziale 2° sem. 2025.
- 84) Valori Osservatorio Mercato Immobiliare Rende Sant'Agostino commerciale 2° sem. 2025.
- 85) Documentazione fotografica con numero 40 immagini a colori.