

Esecuzione Immobiliare n°118/2024 R.G.E.I.

c/o

**Stima Immobile sito in Rende (CS) in località
Arcavacata in Snc..**

RAPPORTO PERITALE

Relazione

➤ Premessa

Il sottoscritto Ing. [REDACTED], in riferimento all'incarico di consulenza tecnica d'ufficio relativo all'esecuzione immobiliare n°118/2024 promossa dalla società [REDACTED] nei confronti della Sig.ra [REDACTED], conferito dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza Dott. [REDACTED] in data 23.01.2025 con giuramento telematico tenutosi in data 24.01.2025, per la valutazione di una unità immobiliare ubicata alla Via [REDACTED] in località Arcavacata nel Comune di Rende (CS), ha proceduto al sopralluogo (All.1), previo comunicazioni per le vie brevi con il custode nominato Dott. [REDACTED], rilievi e ricerche per dedurre tutti gli elementi che occorrono all'espletamento della consulenza.

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

➤ Verifica documentazione in atti.

Il sottoscritto ha verificato l'idoneità della documentazione presente in atti constatando che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva, risalente agli atti di donazione derivativi, anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

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

➤ Identificazione Immobile oggetto di causa.

Dai dati presenti in atti è stato possibile identificare senza alcuna difficoltà il bene

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
oggetto di causa sito in un fabbricato edificato in località Arcavacata alla Via [REDACTED]
[REDACTED] snc. nel Comune di Rende (CS).

➤ **Descrizione dell'immobile pignorato**

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
Il giorno 28 Febbraio 2025 alle ore 9:30 lo scrivente, previa comunicazione per le vie brevi da parte del Custode nominato Dott. [REDACTED], con la presenza dello stesso Custode e della Sig.ra [REDACTED] in qualità di esecutata, Verbale di sopralluogo n°1 (All.1), dava inizio alle operazioni peritali procedendo al rilievo architettonico e fotografico dell'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Rende al Fg. [REDACTED]-P.lla [REDACTED]-Sub. [REDACTED].

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
L'unità immobiliare oggetto di causa è sita in un fabbricato per civile abitazione edificato, presumibilmente, nella prima metà degli anni '70.

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
L'edificio presenta una struttura portante di tipo misto, in parte in muratura portante e in parte in travi e pilastri in c.a., solai del tipo latero-cementizio e copertura a padiglione con struttura in legno e manto di copertura in coppi.

1) Appartamento a Piano Primo (NCEU Fg. [REDACTED])

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
L'unità immobiliare oggetto di causa, all'atto del sopralluogo, è costituita dall'appartamento al piano primo, sito nel fabbricato edificato in località Arcavacata alla Via [REDACTED] snc. nel Comune di Rende (CS) (Foto n°1-2), e risulta occupata e in uso all'esecutata Sig.ra [REDACTED] per la quale l'immobile è prima casa.

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
L'appartamento ha affacci sui lati Nord, Est ed Ovest e confina a Sud con altra proprietà.

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
Si accede da piano terra da una corte condominiale con accesso pedonale (Foto n°3) che porta al vano scala esclusivo (Foto n°4).

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
All'interno dell'appartamento vi si accede attraverso un portoncino blindato (Foto n°5) che affaccia sul vano scala esclusivo.

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
L'appartamento è costituito da un grande ingresso (Foto n°6-7), con annesso ripostiglio (Foto n°8), che porta ad un corridoio (Foto n°9) che disimpegna un locale cucina (Foto

n°10), un salone (Foto n°11-12), due stanze da letto (Foto n°13-14), e due locali bagno (Foto n°15-16).

La pavimentazione di tutti i locali è in piastrelle in gres (Foto n°7-8-9-10-12-13-14-15-16) mentre quella della scala esterna è in lastre di travertino (Foto n°4).

Le pareti sono intonacate e tinteggiate (Foto n°7-8-9-10-12-13-14), una parete di un locale bagno è rivestita con piastrelle ceramiche smaltate per un'altezza pari a circa 1,80 m (Foto n°15) mentre le altre pareti di entrambi i locali bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltate per un'altezza pari circa 1,40 m (Foto n°15-16).

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in alluminio effetto legno con oscuramenti a tendina interni per il locale ingresso (Foto n°6) e con chiusura con persiane in metallo (Foto n°2) per le altre stanze.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato (Foto n°9-12).

L'appartamento è fornito di impianto elettrico e idrico funzionanti, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e stufa a pellet ed è presente solo nel locale ingresso un impianto di raffrescamento con la presenza di condizionatore.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 126,79 mq.

Buono è lo stato di conservazione dell'immobile.

La zona in cui si trova il bene succitato è poco servita da infrastrutture, reti e servizi di vario genere e risulta edificata con tipologia residenziale; detta area sorge nell'agro del Comune di Rende in un area collinare in località Arcavacata a circa 1,3 km dall'Università della Calabria, a circa 3,8 km dallo svincolo autostradale Cosenza Nord della A2 del Mediterraneo, a circa 5,1 km dalla Stazione Ferroviaria di Castiglione Cosentino e a circa 13,4 km dall'Ospedale Civile dell'Annunziata.

La vendita immobiliare del bene per cui è causa non è soggetta ad I.V.A.

➤ **Legittimità delle costruzioni.**

La costruzione sita alla Via  snc. in località Arcavacata nel

Comune di Rende (CS) identificata al N.C.E.U. del Comune stesso al Fg. [REDACTED], da controlli eseguiti presso l'U.T.C. del Comune di Rende, è stata autorizzata tramite Licenza di Costruzione n° [REDACTED] (All.2) in ditta Sig.ra [REDACTED] per i lavori di

"AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE".

Successivamente è stata rilasciata dal Comune di Rende (CS) la Dichiarazione di Abitabilità Prot.n. [REDACTED] (All.3).

Dal confronto tra la planimetria da progetto autorizzato (All.4.1) e la planimetria da rilievo (All.5) sono emerse delle difformità rispetto a quanto autorizzato e successivamente realizzato, infatti:

- l'appartamento a piano primo, identificato al Fg. [REDACTED] del NCEU del Comune di Rende, da un confronto tra la planimetria approvata (All.4.1) e la planimetria da rilievo (All.5), risulta difforme per diversa distribuzione interna, difforme per ampliamento non autorizzato (Ampliamento solai Locale ingresso e realizzazione vano scala in c.a.) con conseguente abuso volumetrico.

Le difformità relative all'abuso volumetrico ovvero la chiusura del locale ingresso, non può essere sanata e si dovrà procedere alla demolizione della parte in abuso riportando l'edificio alle condizioni da progetto approvato.

Le difformità relative all'ampliamento eseguito in abuso in parte non possono essere sanate in quanto non è garantita la distanza minima dal confine pari a 5,00 m e, pertanto, si dovrà procedere alla demolizione mentre una parte può essere sanata, previa esecuzione di carotaggi e prove di carico sul solaio esistente, avendo la struttura in abuso distanza superiore a 5,00 m dal confine (All.5).

Eseguite le demolizioni, compresa quella relativa alla scala di collegamento verticale in c.a. esistente, sarà necessario realizzare un nuovo collegamento verticale per garantire l'accesso all'immobile per cui è causa eseguendo un nuovo progetto o realizzando il vano scala per come riportato nel Progetto autorizzato (All.4).

Gli interventi succitati possono essere realizzati attraverso un Permesso di Costruire in Sanatoria dal costo orientativo di €3.600,00 quali spese tecniche comprensive di variazione catastale e circa €. 23.332,43 quali costi per i lavori di demolizione e ripristino (Demolizione parziale di fabbricato in c.a., demolizione vano scala in c.a., realizzazione nuovo vano scala) così per come riportato nel Computo Metrico Estimativo in allegati (All.6).

I costi per il ripristino sono stati determinati in parte facendo riferimento al Prezziario dei Lavori Pubblici della Regione Calabria anno 2022 approvato con D.G.R. n°344 del 25.07.2022 (voci in Computo Metrico Estimativo n°7-20) e in parte facendo riferimento al Prezziario dei Lavori Pubblici della Regione Calabria anno 2024 approvato con D.G.R. n°20 del 31.01.2024 (voci in Computo Metrico Estimativo n°1-2-3-4-5-6-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-21-22-23).

➤ **Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Per come si evidenzia nello stralcio della relativa Variante Generale al P.R.G. del Comune di Rende (CS) (All.7) il fabbricato, all'interno del quale si trova il bene per cui è causa, ricade nella zona:

- B3/1 secondo l'Art. 27.4 Zona di completamento B3/1.

La zona succitata è di carattere prevalentemente residenziale, con densità edilizia di tipo estensivo prevalentemente collinare o semi-collinare, nelle aree di cui al titolo sono previsti fabbricati con destinazione residenziale, o residenziale-commerciale l'edificazione potrà avvenire per intervento diretto con rilascio di Permesso di Costruire.

Nei locali interrati o seminterrati degli edifici, esclusi dal computo dei volumi, devono essere destinati esclusivamente a superfici accessorie non residenziali quali depositi, cantine, garage, etc. come previsto all'art.23.0.

I locali sottotetto con H. max al colmo di ml.2,40 e 0,00 alla gronda o con H. media 1,20, esclusi dal computo del volume, dovranno essere destinati a locali di sgombero non abitabili come previsto all'art.23.0.

Le dette superfici in tutti gli altri casi saranno computate in volume.

Le parti di edificio interrato o seminterrate non dovranno eccedere la superficie coperta derivante dalla proiezione massima di quella dell'edificio.

L'edificazione potrà avvenire con i seguenti indici edilizi:

- IF = 0,8 mc/mq
- H = mt. 6,50
- RC = 1/4 - RI = come definito all'Art.23.1
- DC = 5,00 ml (minimo) - H/2 (negli altri casi)
- SM = 1.200 mq

Per le zone di cui al titolo, è possibile in alternativa alla cessione delle aree per standards, considerata l'esiguità delle cessioni, monetizzare tale adempimento nella misura dei prezzi stabiliti dall'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione.

- *Vincolo idrogeologico-forestale.*

L'edificio ricade nella "Zona Unica" del vincolo idrogeologico-forestale (All.7.1) le cui aree sono vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267.

In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (*norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi*) per come prescritto dall'art.20 del R.D. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.i..

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

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

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

precisamente:

- Diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Rende (CS) al Fg. [REDACTED] tramite atto per notaio Dott. [REDACTED] di Belvedere Marittimo (CS) del [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno [REDACTED] ai nn. [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P. (All.8) con atto di donazione accettata, ricevendo dal Sig. [REDACTED] la quota di proprietà pari a 1/1 dell'immobile succitato.

Il succitato Sig. [REDACTED] è venuto in possesso dell'immobile per cui è causa attraverso il seguente atto:

- Diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Rende (CS) al Fg. [REDACTED] tramite atto per notaio Dott. [REDACTED] di Cosenza (CS) dell' [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno [REDACTED] ai nn. [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P. (All.9) con atto di donazione accettata, ricevendo dalla Sig.ra [REDACTED] la quota di proprietà pari a 1/1 dell'immobile succitato.

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

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

Dall'Elenco delle formalità (All.10) richiesto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza risulta, sull'immobile ubicato alla [REDACTED], snc. in località Arcavacata nel Comune di Rende (CS) e identificato al N.C.E.U al Fg. [REDACTED], le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria per la quota di 1/1 a favore della società [REDACTED]

[REDACTED], contro i Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] iscritta presso la Conservatoria dei

RR. II. di Cosenza in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P.

(All.11).

- Pignoramento immobiliare per la quota di 1/1 a favore della società

, contro la Sig.ra

, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data

ai numeri R.G. e R.P. (All.12).

➤ **Dati Catastali Immobili**

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Rende (CS) alla Via

snc. in Ditta: Sig.ra

nata a Cosenza (CS) il C.F.

diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni con i

seguenti dati identificativi:

1) Piano

(All.16);

Si allegano estratto di mappa (All.13), elaborato planimetrico (All.14), planimetria catastale (All.15) e visura catastale storica (All.16).

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

- L'appartamento al piano primo, identificati al N.C.E.U. del Comune di Rende al Fg.

, risulta diversamente distribuito (All.5) rispetto alla planimetria catastale (All.15).

Non è possibile sanare le difformità catastali in quanto l'immobile succitato è stato realizzato parzialmente in abuso e tali parti dovranno essere demolite così per come riportato in precedenza.

➤ **Accertamento stato di occupazione degli immobili.**

Il giorno 28 Febbraio 2025 lo scrivente, all'atto del sopralluogo (All.1), ha potuto accertare che l'immobile sito in località Arcavacata alla Via snc. nel Comune di Rende (CS) identificato al N.C.E.U. del Comune succitato come:

1)

(All.16);

Risulta in uso e a disposizione dell'esecutata Sig.ra [REDACTED].

➤ **Vincoli**

Dalla documentazione presente in atti e da ricerche effettuate risulta la presenza di un vincolo idrogeologico-forestale (All.7.1) sull'area in cui è stato edificato il fabbricato in cui è sito il bene oggetto di pignoramento.

Il fabbricato ricade nella Zona Unica secondo la Variante del P.R.G. del Comune di Rende (CS), in aree vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267.

➤ **Stima**

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

Dalle indagini effettuate, considerando l'ubicazione, l'estensione, l'età, la qualità delle rifiniture, lo stato di conservazione e manutenzione, i prezzi medi correnti per le vendite di costruzioni analoghe e della zona (ricavati presso studi notarili, studi commerciali, studi tecnici), le possibilità commerciali, e tutte le altre caratteristiche, confrontate anche con i dati dei maggiori operatori del settore della zona, sono emersi valori, per i locali situati nel Comune di Rende in località Arcavacata alla Via [REDACTED] snc, tra 700 e 900 €/mq. per costruzioni simili a quella in esame, omogeneizzati con adeguati coefficienti dovendo tener conto della superficie lorda commerciale da progetto autorizzato (1) e delle superfici dei balconi da progetto autorizzato (0.35).

Si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore di 800,00 €/mq. quale prezzo base alle superfici virtuali ottenute applicando i succitati coefficienti alle superfici reali commerciali.

Si riporta, qui di seguito, tabella dettagliata della stima della singola unità immobiliare identificata con i dati catastali:

Comune	Piano	Dati Catastali	Sup. Virtuale (mq.)	Valore (€/mq.)	Stima (€.)
Rende	P.1		$142,48 \times (1) + 7,94 \times (0,35) = 145,26$	800,00	116.208,00
Totale Complessivo Unità Immobiliare in Cosenza (CS)					116.208,00

Tenendo in considerazione le spese dovute per sanare l'immobile, quelle necessarie per la ristrutturazione e la riduzione del valore di mercato pari al 15% praticata per l'assenza della garanzia per vizi sul bene oggetto di pignoramento il valore di stima dell'immobile oggetto di causa sarà il seguente:

1) Fg. [REDACTED] - Piano Primo - €. 116.208,00 - €. 23.332,43 - €. 3.600,00 -
 (€.116.208,00 x 0.15) = **€. 71.844,37.**

➤ **Formazione dei Lotti**

Qui di seguito viene riportata la formazione del lotto di vendita relativo all'immobile per cui è causa.

- LOTTO N° 1

E' costituito dall' appartamento al piano primo sito nell'edificio posto alla Via [REDACTED] snc. in località Arcavacata nel Comune Rende (CS).

Il prezzo base di vendita è pari a **71.844,37 €.** al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

- €. 26.932,43 quali costi per sanare e ristrutturare l'immobile.

➤ Descrizione: **Piena Proprietà del 100/100** – Appartamento posto a piano primo, situato in un fabbricato in struttura portante del tipo misto, sito in Via [REDACTED] snc. in località Arcavacata del Comune di Rende (CS), composto distintamente dopo la ristrutturazione da un corridoio che disimpegna,

un locale cucina, un locale salone, due locali bagno e due camere da letto il tutto servito da un ingresso pedonale da vano scala esclusivo da realizzare al piano terra per una superficie complessiva lorda di mq. 142,48 circa oltre alla superficie del balcone pari a circa 7,94 mq.

L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a circa mt. 2,93.

Rifiniture buone.

L'immobile necessita di una importante ristrutturazione (demolizione parziale fabbricato in abuso, demolizione vano scala in c.a. in abuso, progettazione e realizzazione di nuovo vano scala per accesso unità immobiliare).

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Rende, Via [REDACTED] snc., piano primo, in Ditta Sig.ra [REDACTED] nata a Cosenza (CS) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni con i seguenti dati identificativi:

1) [REDACTED]

➤ Prezzo Base: €.71.844,37

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

Si allega documentazione fotografica di n°16 pose (All.17).

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

Il C.t.u.

Castrolibero, li 26.5.2025