

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

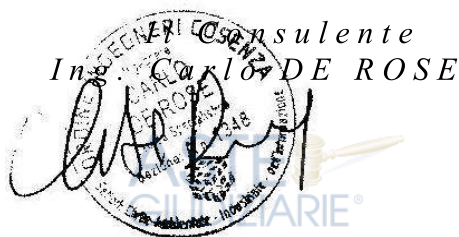
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N°164/2023 R.G.E.

Ad istanza di:

In danno di:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ing. Carlo DE ROSE



Ing. Carlo DE ROSE, Via Medaglie d'Oro, n°93 87100 Cosenza
o tel.0984-35303; e-mail: cderosel@alice.it

RELAZIONE:

1. PREMESSA;	PAG. N° 3
2. ESAME PRELIMINARE DEGLI ATTI E RELATIVE RISULTANZE	PAG. N° 6
3. INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO;	PAG. N° 6
4. RILIEVO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI;	PAG. N° 7
5. REGOLARITÀ URBANISTICA - EDILIZIA;	PAG. N° 9
6. STIMA DEGLI IMMOBILI	PAG. N° 8
7. CONCLUSIONI	PAG. N°14

ALLEGATI:

- VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO N°01 VISURE CATASTALI;
- ALLEGATO N°02 ESTRATTO DI MAPPA DEL FOGLIO N°29 DEL COMUNE CENSUARIO DI RENDE (CS) – COD. H235; ELABORATO PLANIMETRICO DEL MAPPALE 528 RELATIVO AL PIANO TERRA; PLANIMETRIE CATASTALI DELLE U.I.;
- ALLEGATO N°03 PLANIMETRIE RILEVATE;
- ALLEGATO N°04 RITRAZIONI FOTOGRAFICHE;
- ALLEGATO N°05 RICEVUTA DI AVVENUTA DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE RELATIVA ALL'IMMOBILE ORIGINARIO INDIVIDUATO AL FOGLIO N°29, P.LLA 528, SUB N°151;
- ALLEGATO N°06 RICHIESTA PER ACCESSO AGLI ATTI AL COMUNE DI RENDE; DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI RENDE (CS);

1. PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Sicilia con decreto del 07.10.2024, notificato a mezzo PEC in data 10.10.2024, ha nominato lo scrivente quale esperto stimatore (c.t.u.) nella procedura esecutiva n°164/2023 (R.G.E.) per la valutazione e la stima del compendio pignorato.

Il sottoscritto il 14 ottobre 2024 ha prestato il giuramento di rito assumendo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto 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.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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.

In terzo luogo, 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 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..

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

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) 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.
- 3) 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;
- 4) 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;**
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) 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;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) 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;

- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) 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.
- 15) 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"

Lo scrivente, eseguite tutte le operazioni e le attività necessarie all'espletamento dell'incarico assunto, rassegna la seguente relazione di consulenza.

2. ESAME PRELIMINARE DEGLI ATTI E RELATIVE RISULTANZE

Con riferimento al decreto di nomina il sottoscritto c.t.u., eseguita ogni altra operazione necessaria, ha proceduto preliminarmente al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile. In relazione a ciò si precisa che il creditore procedente risulta aver depositato "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale" certificata il 07.12.2023 dal Notaio [REDACTED] alla Via Alfieri n°3, nella quale risultano indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

3. INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Dalla documentazione in atti risulta che i beni pignorati per la piena proprietà oggetto della esecuzione immobiliare sono descritti come:

- A) locale commerciale sito in Rende (Cs) alla via Spagna, posto al piano terra di mq 43, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Rende (Cs) al **foglio 29, p.lla 528, sub 126 (ex sub 108)**, via Spagna, P.T., scala D, ctg. C/1, cl. 2, mq 43, r.c. € 739,51;
- B) immobile sito in Rende (Cs) alla via Spagna posto al piano terra di mq 98, riportato in catasto Fabbricati del Comune di Rende (Cs) al **foglio 29, part. 528, sub 141**, cat. A/3, vani 3,5, rendita € 198,84 (nato dalla soppressione/variazione del foglio 29, part. 528, sub 130 e 140);;
- C) immobile sito in Rende (Cs) alla via Spagna posto al piano terra di mq 67, riportato in catasto Fabbricati del Comune di Rende (Cs) al **foglio 29, part. 528, sub 148**, cat. A/3, vani 4, rendita € 227,24 (nato dalla soppressione/variazione del foglio 29, part. 528 sub 107, 137, 131, 140, 150);;
- D) immobile sito in Rende (Cs) alla via Spagna posto al piano terra, riportato in catasto Fabbricati del Comune di Rende (Cs) al **foglio 29, part. 528, sub 149**, in corso di costruzione (nato dalla soppressione/variazione del foglio 29, part. 528, sub 107, 137, 131, 140, 150);
- E) immobile sito in Rende (Cs) alla via Spagna posto al piano terra, riportato in catasto Fabbricati del Comune di Rende (Cs) al **foglio 29, part. 528, sub 151**, in corso di costruzione (nato dalla soppressione/variazione del foglio 29, part. 528, sub 107, 131, 137, 140, 150);
- F) immobile sito in Rende (Cs) alla via Spagna posto al piano terra, riportato in catasto Fabbricati del Comune di Rende (Cs) al **foglio 29, part. 528, sub 227**, cat. A/3, vani 2,5, rendita € 147,08 (nato dalla soppressione/variazione del foglio 29, part. 528, sub 131, 137, 107, 140 e 150);
- G) immobile sito in Rende (Cs) alla via Spagna posto al piano terra, riportato in catasto Fabbricati del Comune di Rende (Cs) al **foglio 29, part. 528, sub 228**, in corso di costruzione (nato dalla soppressione/variazione del foglio 29, part. 528, sub 131, 137, 107, 140 e 150).

Dalle ricerche catastali effettuate dallo scrivente, per una più attuale individuazione degli immobili, è emersa la seguente situazione catastale.

Catasto Fabbricati Comune di Rende (H235)

n°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Zona Cens.	Indirizzo Piano	Categoria e Classe	Consistenza (vani/mq)	Rendita (€)
1	29	528	126	1	Via Spagna s.n.c. piano T	C/1; 2	43 (50)	€ 739,51
2	29	528	141	2	Via Spagna s.n.c. piano T	A/3; 2	3,5 (98)	€ 198,84
3	29	528	148	1	Via Spagna s.n.c. Scala D piano T	A/3; 2	4 (67)	€ 227,24
4	29	528	149		Via Spagna s.n.c. piano T	F/3		
5	29	528	151		Via Spagna s.n.c. piano T	F/3		
6	29	528	227	1	Via Spagna s.n.c. piano T	2	2,5 (61)	€ 142,03
7	29	528	228		Via Spagna s.n.c. piano T	F/3		
Intestato							Diritti e oneri reali	
							proprietà per 1/1	

4. RILIEVO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce delle attività peritali svolte si riporta di seguito la descrizione degli immobili oggetto della procedura espropriativa, facendo riferimento oltre che alle planimetrie catastali (Allegato n°02), alle planimetria prodotte dal sottoscritto sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo (Allegato n°03) ed all'elaborato fotografico (Allegato n°04) che riporta le ritrazioni effettuate in sede di sopralluogo.

Con riferimento allo strumento Urbanistico vigente sul territorio comunale della città di Rende, le u.i. oggetto della procedura esecutiva ricadono tutte in zona edificabile, “**zona B2/1” (di Completamento)**.



Le aree interessate dal completamento B2/1 sono prevalentemente aree ubicate nel nuovo centro edificato, hanno caratteristiche omogenee e sono ampiamente urbanizzate.

Con riferimento allo stralcio planimetrico catastale del foglio di mappa n°29 del comune censuario di Rende (H235) ed allo stralcio relativo al piano terra dell'elaborato planimetrico del complesso edilizio

contraddistinto con il mappale n°528, si riportano di seguito i confini delle u.i. oggetto di consulenza:

u.i. n°	Subalteno n°	CONFINI
1	126	Sub nn.: 73, 227, 228, 128, 78 (scala D).
2	141	Sub nn.: 143, 74 (corte), 151, 76 (scala B); p.lla 532 al piano S1.

3	148	Sub nn.: 74, 78 (scala D).
4	149	Sub nn.:151, 225, 77 (scala C).
5	151	Sub nn.: 73, 76 (scala B), 141, 225, 149, 77 (scala C).
6	227	Sub nn.: 73, 77 (scala C), 228, 126.
7	228	Sub nn.: 77 (scala C), 226, 227..

U.I. al Punto 1 LOCALE COMMERCIALE SITO IN RENDE (Cs) ALLA VIA SPAGNA, POSTO AL PIANO TERRA DI MQ 43, RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RENDE (CS) AL **FOGLIO 29, P.LLA 528, SUB 126 (EX SUB 108)**, VIA SPAGNA, P.T., SCALA D, CTG. C/1, CL. 2, MQ 43, R.C. € 739,51.

Trattasi di locale commerciale posto al piano terra del fabbricato con accesso dall'antistante area di corte (subalterno n°73) attraverso ampio vano di ingresso regolato da saracinesca esterna ed infisso all'interno del tipo a vetrina realizzato in profilati di alluminio e vetri, con porta di ingresso a semplice anta.

L'u,i, all'interno si presenta non rifinita, con pareti e soffitto allo stato rustico e la parete di confine con l'u.i. adiacente (sub n°128), realizzata in cartongesso non ultimata ed in fase di definizione; i due locali WC presentano la pavimentazione in ceramica monocottura e le pareti in parte rifinite con intonaco liscio tipo civile (non tinteggiate) ed in parte rivestite, per una altezza di circa 1,80 m, con piastrelle in ceramica.

Consistenza analitica:

Piano	Destinazione	Superficie Calpestabile (mq)	Superficie Commerciale (mq)
Terra	Negoziò (C/1)	50,00	53,00
	CONSISTENZA TOTALE	50,00	53,00

U.I. al Punto 2 IMMOBILE SITO IN RENDE (Cs) ALLA VIA SPAGNA POSTO AL PIANO TERRA DI MQ 98, RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RENDE (Cs) AL **FOGLIO 29, PART. 528, SUB 141**, CAT. A/3, VANI 3,5, RENDITA € 198,84 (NATO DALLA SOPPRESSIONE/VARIAZIONE DEL FOGLIO 29, PART. 528, SUB 130 E 140).

Trattasi di appartamento per civile abitazione di categoria catastale A/3 ben rifinito ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione. L'ingresso è posto al piano terra all'interno del vano scala "B" (sub 76). La suddivisione interna dell'u.i. risulta corrispondente a quanto riportato sulla planimetria catastale e si individuano i seguenti ambienti: Piccola zona di ingresso; ampia zona giorno con angolo cottura a vista e zona pranzo (cucina); zona soggiorno - salotto; camera da letto con cabina armadio; locale da bagno; balconcino esterno.

In occasione del sopralluogo effettuato congiuntamente al custode, si è preso atto che nella zona giorno, in prossimità del vano di accesso alla camera da letto, nel solaio di

calpestio è presente un' apertura che mette in di collegamento un vano sottostante (che non è oggetto di procedura) attraverso una scala con gradini in legno.

Consistenza analitica:

Piano	Destinazione	Superficie Calpestabile (mq)	Superficie Commerciale (mq)
Terra	Abitazione (A/3)	85,00	94,00
Terra	Balcone	6,00	6,00
CONSISTENZA TOTALE		90,50	100,00

Caratteristiche di finitura:

Internamente l'immobile presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- **PAVIMENTI:** la pavimentazione della zona giorno e della camera da letto risulta uniforme e realizzata con piastrelle in monocottura di colore chiaro del tipo 45x45; nel locale da bagno la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres porcellanato di colore scuro del tipo 30x30.
- **RIVESTIMENTI:** Tutte le pareti sono rifinite con intonaco liscio di tipo civile e tinteggiate con pittura del tipo lavabile, così come i soffitti che nella zona giorno risultano parzialmente controsoffittati.
- **INFISSI INTERNI:** in legno tamburato di buona qualità ed in buono stato di conservazione e manutenzione, il portoncino di accesso capo scala è del tipo blindato;
- **INFISSI ESTERNI:** in legno con vetrocamera con tapparelle esterne;
- **IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO:** del tipo convenzionale per civile abitazione, con pezzi igienici in vetro china, con rubinetterie di buona qualità, allacciato alla rete comunale;
- **IMPIANTO ELETTRICO:** del tipo per civile abitazione con quadretto di distribuzione posto nella zona di ingresso e con punti luce e di comando del tipo incassato; l'apparecchiatura di comando si presenta in buono stato di manutenzione; nella zona giorno l'impianto di illuminazione è realizzato con punti luce a faretti incassati nel controsoffitto;.
- **RISCALDAMENTO:** autonomo con caldaia a gas installata sul balconcino e radiatori ad acqua calda.

U.I. al Punto 3 IMMOBILE SITO IN RENDE (CS) ALLA VIA SPAGNA POSTO AL PIANO TERRA DI MQ 67, RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RENDE (CS) AL **FOGLIO 29, PART. 528, SUB 148**, CAT. A/3, VANI 4, RENDITA € 227,24 (NATO DALLA SOPPRESSIONE/VARIAZIONE DEL FOGLIO 29, PART. 528 SUB 107, 137, 131, 140, 150).

Trattasi di appartamento per civile abitazione di categoria catastale A/3 rifinito ed in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. L'ingresso è posto al piano terra all'interno del vano scala "D" (sub 78). La suddivisione interna dell'u.i. risulta corrispondente a quanto riportato sulla planimetria catastale e si individuano i

seguenti ambienti: ingresso - disimpegno; cucina-soggiorno, con angolo cottura a vista, n°2 Camere e locale da bagno.

Consistenza analitica:

Piano	Destinazione	Superficie Calpestabile (mq)	Superficie Commerciale (mq)
Terra	Abitazione (A/3)	60,00	62,50
Terra	Balconi	12,50	12,50
CONSISTENZA TOTALE		72,50	75,00

Caratteristiche di finitura:

Internamente l'immobile presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- **PAVIMENTI:** la pavimentazione, uniforme per tutta l'u.i., è realizzata con piastrelle in monocottura di colore chiaro del tipo 30x30 in normali condizioni di conservazione e manutenzione;
- **RIVESTIMENTI:** Tutte le pareti sono rifinite con intonaco liscio di tipo civile e tinteggiate con pittura del tipo lavabile di colore chiaro, così come i soffitti; le pareti del locale da bagno sono rivestite a tutta altezza con piastrelle in gres di media qualità;
- **INFISSI INTERNI:** in legno tamburato di media qualità ed in buono stato di conservazione e manutenzione, il portoncino di accesso capo scala è del tipo blindato;
- **INFISSI ESTERNI:** in alluminio nella zona giorno, con vetrocamera e tapparella esterna quello del balconcino; in PVC con vetrocamera e tapparelle esterne quelli delle camere e del locale da bagno;
- **IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO:** del tipo convenzionale per civile abitazione, con pezzi igienici in vetro china, con rubinetterie di buona qualità, allacciato alla rete comunale;
- **IMPIANTO ELETTRICO:** del tipo per civile abitazione con quadretto di distribuzione posto nella zona di ingresso, punti luce e di comando del tipo incassato; l'apparecchiatura di comando si presenta in discreto stato di manutenzione;
- **RISCALDAMENTO:** autonomo con caldaia a gas installata sul balcone e radiatori ad acqua calda.

U.I. al Punto 4 IMMOBILE SITO IN RENDE (CS) ALLA VIA SPAGNA POSTO AL PIANO TERRA, RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RENDE (CS) AL **foglio 29, part. 528, sub 149**, IN CORSO DI COSTRUZIONE (NATO DALLA SOPPRESSIONE/VARIAZIONE DEL FOGLIO 29, PART. 528, SUB 107, 137, 131, 140, 150).

Trattasi di una unità immobiliare interclusa (per come risulta individuata sull'elaborato planimetrico) che non presenta vano di accesso e che non è stato possibile individuare nel corso delle attività di sopralluogo effettuate. Di questa u.i., essendo classata come in corso di costruzione, non risulta depositata la planimetria presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizi Catastali; presumibilmente risulta inglobata in altro immobile con essa confinante.

U.I. al Punto 5 immobile sito in Rende (Cs) alla via Spagna posto al piano terra, riportato in catasto Fabbricati del Comune di Rende (Cs) al **foglio 29, part. 528, sub 151**, in corso di costruzione (nato dalla soppressione/variazione del foglio 29, part. 528, sub 107, 131, 137, 140, 150).

La presente unità immobiliare, originariamente di categoria F/3 (unità in corso di costruzione) è stata individuata e visitata in fase di espletamento delle attività di sopralluogo congiunto con il custode. Di fatto è risultata costituita da n°2 appartamenti adibiti a civile abitazioni che sono risultati abitati e completamente rifiniti. Considerato che dell'originaria unità immobiliare non risulta depositata la planimetria presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizi Catastali, lo scrivente ha richiesto all'On.le G.E. l'autorizzazione a rilevare e depositare in catasto le planimetrie attuali delle due u.i. ed autorizzato nel corso dell'udienza del 24.03.2025, ha provveduto alla regolarizzazione della documentazione catastale con la costituzione di due nuovi subalterni derivati dall'originario (Rif. Allegato n°05).

Si riportano di seguito i dati catastali dei due nuovi subalterni che sostituiscono il bene pignorato e soggetto ad esecuzione espropriativa censito al foglio 29 del Comune di Rende (CS) con mappale n° 528, sub 151.

Catasto Fabbricati Comune di Rende (D086)

n°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Zona Cens.	Indirizzo Piano	Categoria e Classe	Consistenza (vani/mq)	Rendita (€)
5.a	29	528	236	1	Via Spagna s.n.c. piano T	A/3; 2	3 vani/66 mq.	€ 170,43
5.b	29	528	237	1	Via Spagna s.n.c. piano T	A/3; 2	4,5 vani/80 mq.	€ 255,65

Appartamento per civile abitazione (5a) contraddistinto come subalterno n° 236; presenta l'ingresso principale dall'interno del vano "scala C" ed i seguenti ambienti: Ingresso; Zona giorno, con angolo cottura a vista, e soggiorno salotto pranzo; n° 1 stanza da letto, locale da bagno.

Consistenza analitica:

Piano	Destinazione	Superficie Calpestabile (mq)	Superficie Commerciale (mq)
Terra	Abitazione (A/3)	56,37	Circa 66,00
	CONSISTENZA TOTALE	56,37	Circa 66,00

Caratteristiche di finitura:

Internamente l'immobile presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- **PAVIMENTI:** la pavimentazione è realizzata con piastrelle in monocottura di colore chiaro del tipo 30x30 nella camera da letto e nel locale da bagno, di colore più scuro nella zona giorno, in buone condizioni di conservazione e manutenzione;
- **RIVESTIMENTI:** Tutte le pareti sono rifinite con intonaco liscio di tipo civile e tinteggiate con pittura del tipo lavabile di colore chiaro così come i soffitti; le pareti del

loCALE da bagno sono rivestite (per una altezza di circa 1,50 m) con piastrelle in gres rettangolari di media qualità;

- INFISSI INTERNI: in legno tamburato di media qualità ed in buono stato di conservazione e manutenzione, il portoncino di accesso è del tipo blindato;
- INFISSI ESTERNI: in PVC con vetrocamera e tapparelle esterne;
- IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO: del tipo convenzionale per civile abitazione, con pezzi igienici in vetro china e con rubinetterie di buona qualità, allacciato alla rete comunale;
- IMPIANTO ELETTRICO: del tipo per civile abitazione con quadretto di distribuzione posto in prossimità dell'ingresso, punti luce e di comando del tipo incassato; l'apparecchiatura di comando si presenta in buono stato di manutenzione;
- RISCALDAMENTO: autonomo con caldaia a gas installata all'esterno, sulla facciata a confine della zona condominiale, e radiatori ad acqua calda.

Appartamento per civile abitazione (5b) contraddistinto come subalterno n° 237; presenta l'Ingresso direttamente dall'esterno del fabbricato; la Zona giorno, con angolocottura a vista, il soggiorno pranzo, n° 2 stanze da letto di cui una con il bagno, un secondo locale da bagno ed un ampio balcone accessibile dalle due stanze dal letto.

Consistenza analitica:

Piano	Destinazione	Superficie Calpestabile (mq)	Superficie Commerciale (mq)
Terra	Abitazione (A/3)	66,30	78,00
Terra	Balcone	8,00	8,00
CONSISTENZA TOTALE		75,00	86,00

Caratteristiche di finitura:

Internamente l'immobile presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- PAVIMENTI: la pavimentazione, uniforme per tutta l'u.i., é realizzata con piastrelle in monocottura di colore chiaro del tipo 30x30 in normali condizioni di conservazione e manutenzione;
- RIVESTIMENTI: Tutte le pareti sono rifinite con intonaco liscio di tipo civile e tinteggiate con pittura del tipo lavabile di colore chiaro così come i soffitti; le pareti dei locali da bagno sono rivestite con piastrelle in gres di media qualità;
- INFISSI INTERNI: in legno tamburato di media qualità ed in buono stato di conservazione e manutenzione, il portoncino di accesso è del tipo blindato;
- INFISSI ESTERNI: in PVC con vetrocamera e tapparelle esterne;
- IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO: del tipo convenzionale per civile abitazione, con pezzi igienici in vetro china, con rubinetterie di buona qualità, allacciato alla rete comunale;

- IMPIANTO ELETTRICO: del tipo per civile abitazione con quadretto di distribuzione posto nella zona di ingresso, punti luce e di comando del tipo incassato; l'apparecchiatura di comando si presenta in buono stato di manutenzione;
- RISCALDAMENTO: autonomo con caldaia a gas installata sul balcone e radiatori ad acqua calda.

U.I. al Punto 6 IMMOBILE SITO IN RENDE (Cs) ALLA VIA SPAGNA POSTO AL PIANO TERRA, RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RENDE (Cs) AL FOGLIO 29, PART. 528, SUB 227, CAT. A/3, VANI 2,5, RENDITA € 147,08 (NATO DALLA SOPPRESSIONE/VARIAZIONE DEL FOGLIO 29, PART. 528, SUB 131, 137, 107, 140 E 150);

Trattasi di appartamento per civile abitazione di categoria catastale A/3 rifinito ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione. L'ingresso è posto al piano terra dall'interno del vano "scala C" (sub 77). La suddivisione interna dell'u.i. risulta corrispondente a quanto riportato sulla planimetria catastale e si individuano i seguenti ambienti: ingresso direttamente nella zona giorno con angolo cottura a vista e zona pranzo-soggiorno; una camera da letto; locale da bagno.

Consistenza analitica:

Piano	Destinazione	Superficie Calpestabile (mq)	Superficie Commerciale (mq)
Terra	Abitazione (A/3)	55,00	64,00
	CONSISTENZA TOTALE	55,00	64,00

Caratteristiche di finitura:

Internamente l'immobile presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- PAVIMENTI: tutta la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres porcellanato di colore scuro nella zona giorno e di colore chiaro nella camera da letto; nel locale da bagno la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres porcellanato del tipo 30x30;
- RIVESTIMENTI: Tutte le pareti sono rifinite con intonaco liscio di tipo civile e tinteggiate con pittura del tipo lavabile di colore chiaro, così come i soffitti;
- INFISSI INTERNI: in legno tamburato di media qualità ed in buono stato di conservazione e manutenzione, il portoncino di accesso capo scala è del tipo blindato;
- INFISSI ESTERNI: in PVC con vetrocamera e tapparelle esterne;
- IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO: del tipo convenzionale per civile abitazione, con pezzi igienici in vetro china, con rubinetterie di buona qualità, allacciato alla rete comunale;
- IMPIANTO ELETTRICO: del tipo per civile abitazione con quadretto di distribuzione posto nella zona di ingresso e con punti luce e di comando del tipo incassato; l'apparecchiatura di comando si presenta in buono stato di manutenzione; l'impianto di illuminazione è realizzato con punti luce a faretti incassati a soffitto;
- RISCALDAMENTO: autonomo con caldaia a gas installata all'esterno, sul prospetto principale e radiatori ad acqua calda.

U.I. al Punto 7 IMMOBILE SITO IN RENDE (CS) ALLA VIA SPAGNA POSTO AL PIANO TERRA, RIPIORTATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RENDE (CS) AL **FOGLIO 29, PART. 528, SUB 228**, IN CORSO DI COSTRUZIONE (NATO DALLA SOPPRESSIONE/VARIAZIONE DEL FOGLIO 29, PART. 528, SUB 131, 137, 107, 140 E 150).

Trattasi di una unità immobiliare interclusa (per come risulta individuata sull'elaborato planimetrico) che dovrebbe avere l'accesso dall'interno del vano "scala C" ma che di fatto non esiste, infatti nel corso delle attività di sopralluogo effettuate detto accesso non è stato riscontrato. Di questa u.i., essendo classata come in corso di costruzione, non risulta depositata la planimetria presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizi Catastali; presumibilmente risulta inglobata in altro immobile con essa confinante.

5. REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA

Tutte le u.i. oggetto della presente relazione di consulenza fanno parte di un complesso edilizio sito alla località Cutura del Comune di Rende (CS) edificato dalla Società [REDACTED] in forza di Permesso a Costruire n° 201/2006 e successiva Variante n° 72/06.

Per detto complesso edilizio risulta essere stata rilasciata del Comune di Rende (CS) Dichiarazione di Agibilità Parziale Prot.n°834 del 07.09.2007.

Successivamente le u.i. oggetto della presente procedura esecutiva risultano essere state oggetto dei seguenti Permessi a Costruire (rif. Allegato n°06):

- Permesso a Costruire n°92 del 18.05.2011 con il quale sono stati autorizzati i lavori di **"Frazionamento unità immobiliare e parziale cambio di destinazione d'uso da Commerciale a civile abitazione"** che ha interessato l'attuale u.i. contraddistinta con il subalterno catastale n°141;
- Permesso a Costruire n°09 del 18.01.2013 con il quale sono stati autorizzati i lavori di **"Parziale cambio di destinazione d'uso"** (da Commerciale a Residenziale di più porzioni immobiliari ubicate a Piano Terra del complesso edilizio denominato Green Park in via Spagna di Rende) che ha interessato le u.i., oggetto di procedura esecutiva, identificate attualmente con i subalterni n° 126, 148, 149, 151, 227, 228.

6. STIMA DEGLI IMMOBILI

Per valore degli immobili in questo caso è da intendere il valore venale, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbero se immessi in commercio.

Al fine di fornire un arco di valori entro cui può verosimilmente variare il più probabile valore di mercato, si procederà alla stima secondo due diversi metodi:

- 1) stima in base ai prezzi di mercato della zona;
- 2) stima sintetica per coefficienti di merito.

Con il primo metodo di stima, detto anche metodo di stima per confronto, il probabile valore di mercato dell'immobile si determina mediante il raffronto con immobili, consimili per caratteristiche proprie e subietive, dei quali si conoscono i prezzi di

TRIBUNALE DI COSENZA -SEZ. ESEC. IMMOBILIARI- PROC. N°164/2023
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

pag.14

compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione col mercato della zona.

Seguendo, invece, la stima sintetica per coefficienti di merito, il probabile valore dell'immobile, si determina attraverso un esame comparato che evidenzia, con l'attribuzione di adeguati e studiati coefficienti, i diversi aspetti del bene e le specifiche caratteristiche che ne influenzano il prezzo di mercato.

Il corpo di fabbrica di cui fanno parte gli immobili ricade in zona classificata come "periferica" ma ampiamente urbanizzata, all'interno del nuovo centro edificato del territorio comunale della città di Rende molto vicina al Campus dell'Università della Calabria di Arcavacata. La zona è ben servita dalla rete viaria cittadina e la Via Spagna è situata a ridosso dalla SS. 107 lungo la quale sono presenti attività economiche e commerciali (supermercati, farmacia, istituti di Credito, tabaccaia, edicole, stazioni di servizio per il rifornimento di carburante ecc.).

Per detta zona, entro cui ricadono gli immobili in oggetto, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento al secondo semestre dell'anno 2024, indica per immobili ad uso abitazione e commerciale i seguenti prezzi unitari:

ZONA		Tipologia Immobile	Valore di Mercato €/mq	
			Min	Max
PERIFERICA	Santo Stefano, Cutura, Arcavacata, Surdo, Dattoli, Rocchi, Lecco, S. Rosa, S. Chiara	A/2	950,00	1.400,00
		A/3	840,00	1.250,00
		A/7	1.200,00	1.800,00
		C/1	900,00	1.800,00
		C/2	600,00	900,00

Da indagini di mercato presso operatori specializzati (notai, ingegneri, agenzie immobiliari, ecc.), si è rilevato che, nella zona di interesse del comune di Rende, il mercato immobiliare per la compravendita di immobili ad uso residenziale, risulta abbastanza attivo ed influenzato dalla vicinanza all'Università (la domanda, da parte di Studenti/Docenti universitari, per l'acquisto di appartamenti di tipo civile è alta).

Per appartamenti inseriti in fabbricati di recente costruzione con buone rifiniture di tipo civile il prezzo medio di mercato varia tra 1.100 e 1.400 €/mq.; per appartamenti con finiture medie di tipo economico il prezzo di mercato varia tra 950,00 e 1.250,00 €/mq.; Per immobili con destinazione d'uso commerciale (Magazzini e/o Negozi) i prezzi di mercato rilevati variano da 700,00 a 1.750,00 €/mq.

U.I. al Punto 1 LOCALE COMMERCIALE SITO IN RENDE (CS) ALLA VIA SPAGNA, POSTO AL PIANO TERRA DI MQ COMMERCIALI 53, RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI

RENDE (CS) AL FOGLIO 29, P.LLA 528, SUB 126 (EX SUB 108), VIA SPAGNA, P.T., SCALA D, CTG. C/1, CL. 2, MQ 43, R.C. € 739,51.

L'immobile con destinazione commerciale posto al piano terra del fabbricato con accesso dall'antistante area di corte (subalterno n°73) presenta l'ingresso regolato da saracinesca esterna ed infisso interno del tipo a vetrina realizzato in profilati di alluminio e vetri, con porta di accesso a semplice anta.

L'u.i, risulta non rifinita, con pareti e soffitto allo stato rustico e la parete di confine con l'u.i. adiacente (sub n°128), realizzata in cartongesso non ultimata ed in fase di definizione; i due locali WC presentano la pavimentazione in ceramica monocottura e le pareti in parte rifinite con intonaco liscio tipo civile (non tinteggiate) ed in parte rivestite, per una altezza di circa 1,80 m, con piastrelle in ceramica.

1° Stima in base ai prezzi di mercato della zona.

Per quanto riguarda il locale commerciale, ad uso negozio, la cui superficie commerciale è pari a 53,00 mq., le condizioni oggettive di ubicazione, lo stato di manutenzione e le altre caratteristiche di cui è stato già detto in precedenza fanno ritenere che il prezzo più attendibile debba essere di 900,00 €/mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$V1m = 900,00 \text{ €/mq} \times 53,00 \text{ mq} = \text{€ } 47.700,00$$

U.I. AL PUNTO 2 IMMOBILE SITO IN RENDE (CS) ALLA VIA SPAGNA POSTO AL PIANO TERRA DI MQ 98, RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RENDE (CS) AL FOGLIO 29, PART. 528, SUB 141, CAT. A/3, VANI 3,5, RENDITA € 198,84.

1° Stima in base ai prezzi di mercato della zona.

Per quanto riguarda l'appartamento in oggetto, la cui superficie commerciale è pari a 100,00 mq., le condizioni oggettive di ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione e le altre caratteristiche di cui è stato già detto in precedenza fanno ritenere che il prezzo più attendibile debba essere di 1.150,00 €/mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$1.150,00 \text{ €/mq} \times 100,00 \text{ mq} = \text{€ } 115.000,00 \quad (A_1)$$

2° Stima sintetica per coefficienti di merito.

L'appartamento oggetto di stima ha una superficie commerciale di 100,00 mq. e le seguenti caratteristiche di merito:

Posizionali, Periferica	coeff. 1,00;
Ambientali intrinseche, Medie	coeff. 0,95;
Tecnologiche e funzionali, Buone	coeff. 0,90;
Tipologiche, Tipo Economico	coeff. 1,05;
Conservazione e manutenzione, Normale	coeff. 1,00;
Vetustà fisica, da 6 a 20 anni (14 anni)	coeff. 0,91;

Ambientali estrinseche, Buone

Elementi di valutazione:

Sup. commerciale, 110 mq;

Prezzo ordinario medio e recente praticato in zona periferica del Comune di Rende (CS) per compravendite di unità immobiliari di recente costruzione con le seguenti caratteristiche:

Posizionali, zona Periferica

coeff. 1,00;

Ambientali intrinseche, Medie

coeff. 0,95;

Tecnologiche e funzionali, Buone

coeff. 0,90;

Tipologiche, tipo Economico

coeff. 1,05;

Ambientali estrinseche, buone

coeff. 1,00;

prezzo unitario assunto per mq di superficie commerciale € 1.200,00

Valutazione dell'appartamento:

Probabile valore di mercato a mq di superficie commerciale:

$$1.200,00 \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{0,95}{0,95} \times \frac{0,90}{0,90} \times \frac{1,05}{1,05} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{0,97}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00} = 0,91$$
$$= 1.200,00 \times (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,97 \times 1,00) =$$
$$= 1.200,00 \times 0,91 = 1.092,00 \text{ €/mq}$$

Probabile valore di mercato dell'immobile:

$$\text{mq } 100 \times 1.092,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 109.200,00 \quad (A_2)$$

Considerati i risultati ottenuti adottando i due diversi metodi di stima, il valore di mercato dell'immobile in oggetto resta fissato pari a:

$$V1 = \frac{(A_1 + A_2)}{2} = \frac{115.000,00 + 109.200,00}{2} = \text{in c.t. } 112.000,00 \text{ €}$$

Il valore di stima così ottenuto deve essere corretto tenuto in conto dei costi da sostenute per il ripristino della porzione di solaio demolita per la realizzazione del collegamento con il vano sottostante. La valutazione di detti costi, effettuata tenuto conto dei prezzi medi di mercato praticati nella zona per le necessarie lavorazioni da eseguire a perfetta regola d'arte, è stimata a corpo in € 4.000,00 per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto resta fissato pari a

$$V1m = V1 - \text{Costi} = 112.000,00 - 4.000,00 = 108.000,00 \text{ €}$$

A cui corrisponde un valore unitario al mq pari, in c.t., pari a

$$V_{1u} = (108.000,00 \text{ €}) / (100 \text{ mq}) = 1.080,00 \text{ €/mq}$$

U.I. AL PUNTO 3 IMMOBILE SITO IN RENDE (CS) ALLA VIA SPAGNA POSTO AL PIANO TERRA DI MQ 67, RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RENDE (CS) AL **FOGLIO 29, PART. 528, SUB 148**, CAT. A/3, VANI 4, RENDITA € 227,24

1° Stima in base ai prezzi di mercato della zona.

Per quanto riguarda l'appartamento in oggetto, la cui superficie commerciale è pari a 75,00 mq., le condizioni oggettive di ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione e le altre caratteristiche di cui è stato già detto in precedenza fanno ritenere che il prezzo più attendibile debba essere di 1.100,00 €/mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$1.100,00 \text{ €/mq} \times 75,00 \text{ mq} = \text{€ } 82.500,00 \quad (A_1)$$

2° Stima sintetica per coefficienti di merito.

L'appartamento oggetto di stima ha una superficie commerciale di 75,00 mq. e le seguenti caratteristiche di merito:

Posizionali, Periferica	coeff. 1,00;
Ambientali intrinseche, Medie	coeff. 0,95;
Tecnologiche e funzionali, Buone	coeff. 0,90;
Tipologiche, Tipo Economico	coeff. 1,05;
Conservazione e manutenzione, Normale	coeff. 1,00;
Vetustà fisica, da 6 a 20 anni (12 anni)	coeff. 0,97;
Ambientali estrinseche, Buone	coeff. 1,00;

Elementi di valutazione:

Sup. commerciale, 110 mq;

Prezzo ordinario medio e recente praticato in zona periferica del Comune di Rende (CS) per compravendite di unità immobiliari di recente costruzione con le seguenti caratteristiche:

Posizionali, zona Periferica	coeff. 1,00;
Ambientali intrinseche, Medie	coeff. 0,95;
Tecnologiche e funzionali, Buone	coeff. 0,90;
Tipologiche, tipo Economico	coeff. 1,05;
Ambientali estrinseche, buone	coeff. 1,00;

prezzo unitario assunto per mq di superficie commerciale € 1.200,00

Valutazione dell'appartamento:

Probabile valore di mercato a mq di superficie commerciale:

$$1.200,00 \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{0,95}{0,95} \times \frac{0,90}{0,90} \times \frac{1,05}{1,05} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{0,97}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00} = 0,97$$
$$= 1.200,00 \times (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,97 \times 1,00) =$$
$$= 1.200,00 \times 0,97 = 1.164,00 \text{ €/mq}$$

Probabile valore di mercato dell'immobile:

$$\text{mq } 75 \times 1.164,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 87.300,00 \quad (A_2)$$

Considerati i risultati ottenuti adottando i due diversi metodi di stima, il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto resta fissato pari a:

$$V_{1m} = \frac{(A_1 + A_2)}{2} = \frac{82.500,00 + 87.300,00}{2} = \text{in c.t. } 85.000,00 \text{ €}$$

A cui corrisponde un valore unitario al mq pari, in c.t., a

$$V_{1u} = (85.000,00 \text{ €}) / (75 \text{ mq}) = 1.130,00 \text{ €/mq}$$

U.I. AL PUNTO 5.a IMMOBILE SITO IN RENDE (CS) ALLA VIA SPAGNA POSTO AL PIANO TERRA DI MQ 66, RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RENDE (CS) AL FOGLIO 29, PART. 528, SUB 236, CAT. A/3, VANI 3, RENDITA € 170,43

1° Stima in base ai prezzi di mercato della zona.

Per quanto riguarda l'appartamento in oggetto, la cui superficie commerciale è pari a 66,00 mq., le condizioni oggettive di ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione e le altre caratteristiche di cui è stato già detto in precedenza fanno ritenere che il prezzo più attendibile debba essere di 1.100,00 €/mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$1.100,00 \text{ €/mq} \times 66,00 \text{ mq} = \text{€ } 72.600,00 \quad (A_1)$$

2° Stima sintetica per coefficienti di merito.

L'appartamento oggetto di stima ha una superficie commerciale di 66,00 mq. e le seguenti caratteristiche di merito:

Posizionali, Periferica	coeff. 1,00;
Ambientali intrinseche, Medie	coeff. 0,95;
Tecnologiche e funzionali, Buone	coeff. 0,90;
Tipologiche, Tipo Economico	coeff. 1,05;
Conservazione e manutenzione, Normale	coeff. 1,00;
Vetustà fisica, da 6 a 20 anni (12 anni)	coeff. 0,97;
Ambientali estrinseche, Buone	coeff. 1,00;

Elementi di valutazione:

Sup. commerciale, 110 mq;

Prezzo ordinario medio e recente praticato in zona periferica del Comune di Rende (CS) per compravendite di unità immobiliari di recente costruzione con le seguenti caratteristiche:

Posizionali, zona Periferica	coeff. 1,00;
Ambientali intrinseche, Medie	coeff. 0,95;
Tecnologiche e funzionali, Buone	coeff. 0,90;
Tipologiche, tipo Economico	coeff. 1,05;
Ambientali estrinseche, buone	coeff. 1,00;

prezzo unitario assunto per mq di superficie commerciale € 1.200,00

Valutazione dell'appartamento:

Probabile valore di mercato a mq di superficie commerciale:

$$1.200,00 \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{0,95}{0,95} \times \frac{0,90}{0,90} \times \frac{1,05}{1,05} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{0,97}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00} = 0,97$$

$$= 1.200,00 \times (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,97 \times 1,00) =$$

$$= 1.200,00 \times 0,97 = 1.164,00 \text{ €/mq}$$

Probabile valore di mercato dell'immobile:

$$\text{mq } 66 \times 1.164,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 76.824,00 \quad (A_2)$$

Considerati i risultati ottenuti adottando i due diversi metodi di stima, il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto resta fissato pari a:

$$V_{1m} = \frac{(A_1 + A_2)}{2} = \frac{72.600,00 + 76.824,00}{2} = \text{in c.t. } 74.700,00 \text{ €}$$

A cui corrisponde un valore unitario al mq pari, in c.t., pari a

$$V_{1u} = (74.700,00 \text{ €}) / (66 \text{ mq}) = 1.132,00 \text{ €/mq}$$

U.I. AL PUNTO 5.b IMMOBILE SITO IN RENDE (CS) ALLA VIA SPAGNA POSTO AL PIANO TERRA DI MQ 86, RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RENDE (CS) AL **FOGLIO 29, PART. 528, SUB 237**, CAT. A/3, VANI 4, RENDITA € 255,65

1° Stima in base ai prezzi di mercato della zona.

Per quanto riguarda l'appartamento in oggetto, la cui superficie commerciale è pari a 86,00 mq., le condizioni oggettive di ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione e le altre caratteristiche di cui è stato già detto in precedenza fanno ritenere che il prezzo più attendibile debba essere di 1.100,00 €/mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$1.100,00 \text{ €/mq} \times 86,00 \text{ mq} = \text{€ } 94.600,00 \quad (A_1)$$

2° Stima sintetica per coefficienti di merito.

L'appartamento oggetto di stima ha una superficie commerciale di 86,00 mq. e le seguenti caratteristiche di merito:

Posizionali, Periferica	coeff. 1,00;
Ambientali intrinseche, Medie	coeff. 0,95;
Tecnologiche e funzionali, Buone	coeff. 0,90;
Tipologiche, Tipo Economico	coeff. 1,05;
Conservazione e manutenzione, Normale	coeff. 1,00;
Vetustà fisica, da 6 a 20 anni (12 anni)	coeff. 0,97;
Ambientali estrinseche, Buone	coeff. 1,00;

Elementi di valutazione:

Sup. commerciale, 110 mq;

Prezzo ordinario medio e recente praticato in zona periferica del Comune di Rende (CS) per compravendite di unità immobiliari di recente costruzione con le seguenti caratteristiche:

Posizionali, zona Periferica	coeff. 1,00;
------------------------------	--------------

Ambientali intrinseche, Medie

Tecnologiche e funzionali, Buone

Tipologiche, tipo Economico

Ambientali estrinseche, buone

coeff. 0,95;

coeff. 0,90;

coeff. 1,05;

coeff. 1,00;

prezzo unitario assunto per mq di superficie commerciale € 1.200,00

Valutazione dell'appartamento:

Probabile valore di mercato a mq di superficie commerciale:

$$1.200,00 \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{0,95}{0,95} \times \frac{0,90}{0,90} \times \frac{1,05}{1,05} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{0,97}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00} = 0,97$$

$$= 1.200,00 \times (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,97 \times 1,00) =$$

$$= 1.200,00 \times 0,97 = 1.164,00 \text{ €/mq}$$

Probabile valore di mercato dell'immobile:

$$\text{mq } 86 \times 1.164,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 100.104,00 \quad (A_2)$$

Considerati i risultati ottenuti adottando i due diversi metodi di stima, il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto resta fissato pari a:

$$V1m = \frac{(A_1 + A_2)}{2} = \frac{94.600,00 + 100.104,00}{2} = \text{in c.t. } 97.350,00 \text{ €}$$

A cui corrisponde un valore unitario al mq pari, in c.t., a

$$V1u = (97.350,00 \text{ €}) / (86 \text{ mq}) = 1.132,00 \text{ €/mq}$$

U.I. al Punto 6 immobile sito in Rende (Cs) alla via Spagna posto al piano terra, di riportato in catasto Fabbricati del Comune di Rende (Cs) al **foglio 29, part. 528, sub 227, cat. A/3, vani 2,5, rendita € 147,08** (nato dalla soppressione/variazione del foglio 29, part. 528, sub 131, 137, 107, 140 e 150)

1° Stima in base ai prezzi di mercato della zona.

L'appartamento in oggetto, ha una superficie commerciale è pari a 64,00 mq., considerate le condizioni oggettive di ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione e le altre caratteristiche di cui è stato già detto in precedenza fanno ritenere che il prezzo più attendibile debba essere di 1.100,00 €/mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$1.100,00 \text{ €/mq} \times 64,00 \text{ mq} = \text{€ } 70.400,00 \quad (A_1)$$

2° Stima sintetica per coefficienti di merito.

L'appartamento oggetto di stima ha una superficie commerciale di 62,00 mq. e le seguenti caratteristiche di merito:

Posizionali, Periferica

Ambientali intrinseche, Medie

Tecnologiche e funzionali, Buone

Tipologiche, Tipo Economico

Conservazione e manutenzione, Normale

coeff. 1,00;

coeff. 0,95;

coeff. 0,90;

coeff. 1,05;

coeff. 1,00;

Vetustà fisica, da 6 a 20 anni (12 anni) coeff. 0,97;

Ambientali estrinseche, Buone coeff. 1,00;

Elementi di valutazione:

Sup. commerciale, 110 mq;

Prezzo ordinario medio e recente praticato in zona periferica del Comune di Rende (CS) per compravendite di unità immobiliari di recente costruzione con le seguenti caratteristiche:

Posizionali, zona Periferica coeff. 1,00;

Ambientali intrinseche, Medie coeff. 0,95;

Tecnologiche e funzionali, Buone coeff. 0,90;

Tipologiche, tipo Economico coeff. 1,05;

Ambientali estrinseche, buone coeff. 1,00;

prezzo unitario assunto per mq di superficie commerciale € 1.200,00

Valutazione dell'appartamento:

Probabile valore di mercato a mq di superficie commerciale:

$$1.200,00 \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{0,95}{0,95} \times \frac{0,90}{0,90} \times \frac{1,05}{1,05} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{0,97}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00} = 0,97$$
$$= 1.200,00 \times (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,97 \times 1,00) =$$
$$= 1.200,00 \times 0,97 = 1.164,00 \text{ €/mq}$$

Probabile valore di mercato dell'immobile:

$$\text{mq } 64 \times 1.164,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 74.496,00 \quad (A_2)$$

Considerati i risultati ottenuti adottando i due diversi metodi di stima, il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto resta fissato pari a:

$$V_{1m} = \frac{(A_1 + A_2)}{2} = \frac{70.400,00 + 74.496,00}{2} = \text{in c.t. } 72.500,00 \text{ €}$$

A cui corrisponde un valore unitario al mq pari, in c.t., a

$$V_{1u} = (72.500,00 \text{ €}) / (64 \text{ mq}) = 1.132,00 \text{ €/mq}$$

7. CONCLUSIONI.

Alla luce delle risultanze dell'attività peritale svolta, considerato tutto quanto già esposto nei paragrafi precedenti, lo scrivente è in grado di dare le seguenti risposte ai quesiti formulati dal giudice dell'esecuzione nel decreto di nomina.

- **RISPOSTA AL QUESITO** (CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567, SECONDO COMMA DEL C.P.C.).

Il creditore procedente risulta aver depositato:

- **“certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale” certificata il 07.12.2023 dal Notaio [REDACTED] alla Via Alfieri n°3, nella quale risultano indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.**

La documentazione risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario trascritto in data antecedente da oltre venti anni la trascrizione del pignoramento del 06/12/2023. Detta certificazione attesta:

- che alla data di statuenza del **6 dicembre 2023** per trascrizioni e iscrizioni gli immobili oggetto di esecuzione risultano essere di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di intera piena proprietà in regime di separazione dei beni.

- la storia catastale di tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento. In merito alla storia catastale, lo scrivente aggiunge ed integra quanto segue:

l'originario immobile gravato da pignoramento ed individuato al NCEU del comune censuario di Rende (CS) al foglio n° 29, particella n°528, subalterno 151, di categoria F3 (in corso di costruzione) nel corso delle attività peritali è stato soppresso e da questo sono state generate due unità immobiliari (Rif. Allegato n°05) individuate come di seguito.

Catasto Fabbricati Comune di Rende (H235)

n°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Zona Cens.	Indirizzo Piano	Categoria e Classe	Consistenza (vani/mq)	Rendita (€)
5.a	29	528	236	1	Via Spagna s.n.c. piano T	A/3; 2	3 vani/66 mq.	€ 170,43
5.b	29	528	237	1	Via Spagna s.n.c. piano T	A/3; 2	4,5 vani/80 mq.	€ 255,65

- la provenienza storica ed i gravami pendenti su ogni u.i. oggetto di pignoramento.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°1** (IDENTIFICAZIONE DEI BENI..... COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI).

I beni oggetto di procedura esecutiva sono identificati in catasto con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati Comune di Rende (H235)

n°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Zona Cens.	Indirizzo Piano	Categoria e Classe	Consistenza (vani/mq)	Rendita (€)
1	29	528	126	1	Via Spagna s.n.c. piano T	C/1; 2	50 mq.	€ 739,51
2	29	528	141	2	Via Spagna s.n.c. piano T	A/3; 2	3,5vani/98 mq.	€ 198,84
3	29	528	148	1	Via Spagna s.n.c. Scala D piano T	A/3; 2	4 vani/67 mq.	€ 227,24
4	29	528	149		Via Spagna s.n.c. piano T	F/3		
5a	29	528	236	1	Via Spagna s.n.c. piano T	A/3; 2	3 vani/66 mq.	€ 170,43
5b	29	528	237	1	Via Spagna s.n.c. piano T	A/3; 2	4,5 vani/80 mq.	€ 255,65
6	29	528	227	1	Via Spagna s.n.c. piano T	2	2,5 vani/61 mq.	€ 142,03
7	29	528	228		Via Spagna s.n.c. piano T	F/3		
Intestati							Diritti e oneri reali	
							proprietà per 1/1	

Tabella per l'identificazione delle u.i.

La mappa censuaria indispensabile per la corretta identificazione dei beni oggetto di esecuzione e la visura catastale storica all'attualità di ogni singola u.i. sono riportati in allegato alla presente relazione. Più precisamente:

- ALLEGATO n°01 visure catastali storiche;
- ALLEGATO n°02 stralcio dell'estratto di mappa del foglio n°29, elaborato planimetrico aggiornato del piano terra, planimetrie catastali di ogni singola u.i..

Con riferimento all'elaborato planimetrico catastale del piano terra della particella n° 528, si riportano di seguito i confini delle u.i. oggetto di consulenza:

u.i n°	Subalteno n°	CONFINI
1	126	Sub nn.: 73, 227, 228, 128, 78 (scala D).
2	141	Sub nn.: 143, 74 (corte), 151, 76 (scala B); p.lla 532 al piano S1.
3	148	Sub nn.: 74, 78 (scala D).
4	149	Sub nn.:151, 225, 77 (scala C).
5a	236	Sub nn.: 73, 77 (scala C), 149, 237.
5b	237	Sub nn.: 73, 236, 149, 225, 141, 76 (scala B),
6	227	Sub nn.: 73, 77 (scala C), 228, 126.
7	228	Sub nn.: 77 (scala C), 226, 227..

■ **RISPOSTA AL QUESITO N°2** (DESCRIZIONE DEL BENE; CARATTERISTICHE OGGETTIVE DEGLI IMMOBILI IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972).

Tutte le u.i. oggetto della presente relazione di consulenza sono posti al piano terra di un corpo di fabbrica del complesso edilizio denominato Green Park sito in via Spagna del comune di Rende (CS).

Ogni singola unità immobiliare è puntualmente descritta al **paragrafo 4.** della presente relazione di consulenza.

Vista la natura di ogni bene e considerato che gli stessi sono di proprietà di persona fisica, il sottoscritto ritiene che la vendita di ogni singolo immobile non è soggetta ad I.V.A..

■ **RISPOSTA AL QUESITO N°3**

Considerate le risultanze delle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico settore urbanistico del Comune di Rende (CS), lo scrivente può affermare che il fabbricato di cui le u.i. oggetto di procedura fanno parte è stato costruito successivamente al settembre 1967.

■ **RISPOSTA AL QUESITO N°4**

Le u.i. oggetto della presente relazione di consulenza fanno parte di un complesso edilizio sito alla località Cutura del Comune di Rende (CS) **edificato dalla Società [REDACTED]** in forza di **Permesso a Costruire n° 201/2006 e successiva Variante n° 72/06.**

Per detto complesso edilizio risulta essere stata rilasciata del Comune di Rende (CS) **Dichiarazione di Agibilità Parziale Prot.n°834 del 07.09.2007** relativa al piano terra (Commerciale ed abitazione) ed ai piani primo, secondo, terzo e quarto (Uffici ed Abitazioni).

Successivamente le u.i. oggetto della presente procedura esecutiva risultano essere state oggetto dei seguenti Permessi a Costruire:

- **Permesso a Costruire n°92 del 18.05.2011** con il quale sono stati autorizzati i lavori di **"Frazionamento unità immobiliare e parziale cambio di destinazione d'uso da Commerciale a civile abitazione"** che ha interessato l'attuale u.i. contraddistinta con il **subalterno catastale n°141**;
- **Permesso a Costruire n°09 del 18.01.2013** con il quale sono stati autorizzati i lavori di **"Parziale cambio di destinazione d'uso"** (da *Commerciale a Residenziale di più porzioni immobiliari ubicate a Piano Terra del complesso edilizio denominato Green Park in via Spagna di Rende*) che ha interessato le u.i., oggetto di procedura esecutiva, identificate attualmente con i **subalterni n° 126, 148, 149, 236 e 237 (ex 151), 227, 228.**

Considerata la documentazione visionata ed acquisita presso gli uffici del Comune di Rende, il sottoscritto ritiene che tutte le u.i. oggetto di procedura sono prive di certificato di Agibilità/Abitabilità.

■ RISPOSTA AL QUESITO N°6

Per gli immobili oggetto di esecuzione, i dati identificativi catastali attuali coincidono con quelli specificati nell'atto di pignoramento riscontrato in atti, ad eccezione dell' u.i. riportata nell'atto di pignoramento come ***"immobile sito in Rende (Cs) alla via Spagna posto al piano terra, riportato in catasto Fabbricati del Comune di Rende (Cs) al foglio 29, part. 528, sub 151, in corso di costruzione (nato dalla soppressione/variazione del foglio 29, part. 528, sub 107, 131, 137, 140, 150)"*** ed oggi soppresso per la costituzione delle due distinte unità immobiliari identificate come di seguito:

L n°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Zona Cens.	Indirizzo Piano	Categoria e Classe	Consistenza (vani/mq)	Rendita (€)
5a	29	528	236 ex 151	1	Via Spagna s.n.c. piano T	A/3; 2	3 vani/66 mq.	€ 170,43
5b	29	528	237 ex 151	1	Via Spagna s.n.c. piano T	A/3; 2	4,5 vani/80 mq.	€ 255,65

La variazione catastale è stata eseguita dal sottoscritto in sede di consulenza giusta autorizzazione dell'On.le Giudice dell'esecuzione nel corso dell'udienza del 24.03.2025. La documentazione dell'avvenuta denuncia di variazione, per l'aggiornamento del catasto, è riportata in (Allegato n°05)

Le planimetrie catastali di ogni singola u.i. sono riportate in allegato n°02.

L'identificazione catastale per ogni immobile oggetto di procedura esecutiva è riportata nella ***"Tabella per l'identificazione delle u.i."*** già riportata in risposta al quesito n°1 a pagina n°24 della presente relazione di consulenza.

■ RISPOSTA AL QUESITO N°7

Come si evince dalla certificazione notarile in atti, all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era già intestataria (per il diritto di intera piena proprietà in regime di separazione dei beni) degli immobili in oggetto in forza di atti regolarmente trascritti.

■ RISPOSTA AL QUESITO N°8

La certificazione notarile, certificata il 07.12.2023 dal Notaio Frediani Viviana attesta che sugli immobili in oggetto pendono, nel ventennio, i seguenti gravami:

1) Iscrizione nn. 6041/31465 del 1° (primo) ottobre 2010 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio [REDACTED]

[REDACTED] numero 94471/33529 di repertorio

Per complessivi euro 1.440.000,00 di cui euro 800.000,00 per capitale, durata 10 anni

A favore:

* [REDACTED]

[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED] – VIA NAPOLI N. 60

Contro (terzo datore):

* [REDACTED]

Debitore non datore:

* [REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **RENDE (CS)**

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 107 nat. A/10 vani 2.5 piano T scala D Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 131 (ex sub. 109) nat. A/10 vani 1.5 piano T scala D Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 130 (ex sub. 109) nat. C/1 mq. 231 piano T scala D Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 126 (ex sub. 108) nat. C/1 mq. 43 piano T scala D Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 137 (ex sub. 108) nat. C/1 mq. 78 piano T scala D Via Spagna

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

2) Iscrizione nn. 991/9380 del 30 aprile 2015 – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza in data 8 aprile 2015, numero 416 di repertorio

Per complessivi euro 75.000,00 di cui euro 54.728,02 per capitale

A favore:

* [REDACTED]

Contro:

* [REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **RENDE (CS)**

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 126 nat. C/1 mq. 43

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 141 nat. A/3 vani 3.5 Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 148 nat. A/3 vani 4.0 Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 149 nat. F/3 (in corso costruzione) Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 150 nat. F/3 (in corso costruzione) Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 151 nat. F/3 (in corso costruzione) Via Spagna

...omissis... numerosi altri immobili estranei all'ispezione

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

3) Iscrizione nn. 2997/27348 del 9 dicembre 2015 – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Cosenza in data 1° (primo) settembre 2015, numero 1116/2015 di repertorio

Per complessivi euro 531.300,00 di cui euro 452.099,68 per capitale

A favore:

* [REDACTED]

Contro:

* [REDACTED]

...omissis... altri soggetti estranei all'ispezione

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **RENDE (CS)**

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 126 nat. C/1 mq. 43 piano T Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 141 nat. A/3 vani 3.5 piano T Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 148 nat. A/3 vani 4.0 piano T Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 149 nat. C (in corso costruzione) Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 150 nat. C (in corso costruzione) Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 151 nat. C (in corso costruzione) Via Spagna

...omissis... numerosi altri immobili estranei all'ispezione

A margine della stessa risulta trascritta la seguente formalità:

* **Iscrizione nn. 2337/24350 del giorno 8 settembre 2017 – Ipoteca giudiziale**

(riguarda immobili estranei all'ispezione)

4) Trascrizione nn. 9300/11405 del 19 aprile 2022 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Cosenza in data 28 febbraio 2022, numero 434 di repertorio

A favore:

* [REDACTED]

Contro:

* [REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **RENDE (CS)**

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 126 nat. C/1 mq. 43 piano T Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 141 nat. A/3 vani 3.5 piano T Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 148 nat. A/3 vani 4.0 piano T scala D Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 149 nat. F/3 (in corso costruzione) piano T Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 151 nat. F/3 (in corso costruzione) piano T Via Spagna
NCEU fg. 29 part. 528 sub. 227 nat. A/3 vani 2.5 piano T Via Spagna
NCEU fg. 29 part. 528 sub. 228 nat. F/3 (in corso costruzione) piano T Via Spagna
A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

5) Iscrizione nn. 320/6030 del 27 febbraio 2023 – Ipoteca giudiziale

Sentenza di condanna del Tribunale di Cosenza in data 19 giugno 2020, numero 1075 di repertorio

Per complessivi euro 37.500,00 di cui euro 27.600,00 per capitale

A favore:

* [REDACTED]
[REDACTED]
* [REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **RENDE (CS)**

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 126 nat. C/1 mq. 43 piano T Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 141 nat. A/3 vani 3.5 piano T Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 148 nat. A/3 vani 4.0 piano T scala D Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 149 nat. F/3 (in corso costruzione) piano T Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 151 nat. F/3 (in corso costruzione) piano T Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 227 nat. A/3 vani 2.5 piano T Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 228 nat. F/3 (in corso costruzione) piano T Via Spagna

...omissis... altri immobili estranei all'ispezione

Quadro D: SI PRECISA CHE [REDACTED]

[REDACTED] SI ESONERA IL CONSERVATORE PER I DATI ANAGRAFICI DELLE PARTI.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

6) Trascrizione nn. 30269/38335 del 6 dicembre 2023 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Cosenza in data 6 novembre 2023, numero 3473 di repertorio

A favore:

* [REDACTED]

Contro:

* [REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **RENDE (CS)**

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 126 nat. C/1 mq. 43 piano T Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 141 nat. A/3 vani 3.5 piano T Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 148 nat. A/3 vani 4.0 piano T scala D Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 149 nat. F/3 (in corso costruzione) piano T Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 151 nat. F/3 (in corso costruzione) piano T Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 227 nat. A/3 vani 2.5 piano T Via Spagna

NCEU fg. 29 part. 528 sub. 228 nat. F/3 (in corso costruzione) piano T Via Spagna

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ULTERIORI FORMALITA' D'INTERESSE

Trascrizione nn. 17994/24903 del 7 settembre 2004 – Atto unilaterale d'obbligo edilizio

Atto notarile pubblico rogito notaio [REDACTED] di Rende in data 2 settembre 2004, numero 69373 di repertorio

A favore:

* [REDACTED]

Contro:

* [REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **RENDE (CS)**

NCT fg. 29 part. 23 nat. T are 20.30

NCT fg. 29 part. 132 nat. T are 15.40

NCT fg. 29 part. 134 nat. T are 24.30

NCT fg. 29 part. 220 nat. T are 10.20

NCT fg. 29 part. 275 nat. T are 0.30 (ex part. 133/A)

NCT fg. 29 part. 276 nat. T are 2.00 (ex part. 133/D)
NCT fg. 29 part. 277 nat. T are 0.60 (ex part. 24/A)
NCT fg. 29 part. 278 nat. T are 5.10 (ex part. 24/B)
NCT fg. 29 part. 279 nat. T are 0.40 (ex part. 24/D)
NCT fg. 29 part. 280 nat. T are 0.70 (ex part. 132/B)
NCT fg. 29 part. 281 nat. T are 4.40 (ex part. 134/C)

Quadro D: LA PARTE COSTRUTTRICE, NEL REALIZZARE LA COSTRUZIONE DI CUI AL PROGETTO CITATO NELLA PREMESSA DEL CONTRATTO, CON STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO, IN RENDE, ALLA LOCALITA CUTURA (VIA SPAGNA) SU AREA DI PROPRIETA DELLA PARTE COSTRUTTRICE, DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 29, PARTICELLE:- 132 DI HA 0.15.40;- 220 DI HA 0.10.20;- 276 (EX 133/D) DI HA 0.02.00;- 277 (EX 24/A) DI HA 0.00.60; - 281 (EX 134/C) DI HA 0.04.40;- 275 (EX 133/A) DI HA 0.00.30;- 278 (EX 24/B) DI HA 0.05.10;- 279 (EX 24/D) DI HA 0.00.40;- 280 (EX 132/B) PARTE DI HA 0.00.55;- 23 PARTE DI HA 0.08.10;- 134 DI HA 0.24.30; DI COMPLESSIVI HA 0.71.35, HA VINCOLATO IN PERPETUO, TALE AREA ALLA NON EDIFICAZIONE, PER LA PARTE CHE NON VERRA COPERTA DALLA COSTRUZIONE PREVISTA IN PROGETTO, OSSIA SI E OBBLIGATA A NON ESEGUIRE SU TALE AREA ALTRE COSTRUZIONI ALL'INFUORI DI QUELLE INDICATE NEL PROGETTO MEDESIMO. TALE AREA E STATA PIU PRECISAMENTE INDICATA NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA A), PLANIMETRIA OVE LA PARTE CONTORNATA E PUNTEGGIATA IN TINTA VERDE RAPPRESENTA LA ZONA SULLA QUALE INCIDERA LA COSTRUZIONE, MENTRE QUELLA CONTORNATA E TRATTEGGIATA IN TINTA ROSSA RAPPRESENTA LA ZONA VINCOLATA IN PERPETUO ALLA NON EDIFICAZIONE, ZONA QUEST'ULTIMA DA SISTEMARE IN MODO CONFACENTE E DA NON ALTERARE NEL TEMPO. LA PARTE COSTRUTTRICE SI E IMPEGNATA A TRASFERIRE IL VINCOLO IN QUESTIONE NEGLI EVENTUALI FUTURI ROGITI DI VENDITA DELL'IMMOBILE IN QUESTIONE. TALE IMPEGNO DOVRA ESSERE RIPORTATO INTEGRALMENTE NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE. INOLTRE, LA PARTE COSTRUTTRICE DOVRA PROVVEDERE, IN CONCOMITANZA CON L'EDIFICAZIONE DEL FABBRICATO IN PAROLA ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI NECESSARIE PER ALLACCIARE LA ZONA DEI COSTRUI ENDI FABBRICATI AI PUBBLICI SERVIZI E PIU PRECISAMENTE PROVVEDERE ALLA COSTRUZIONE DELLE SEGUENTI OPERE: FOGNATURA, RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA, GAS, ACQUA, PUBBLICA ILLUMINAZIONE E STRADE DI ACCESSO. IN PARTICOLARE NELLE COSTRUZIONI NON AVENTI CARATTERE UNIFAMILIARI LA COSTRUTTRICE DOVRA PROVVEDERE ALLA SISTEMAZIONE DI TUTTE LE AREE LIBERE SULLA BASE DI APPOSITO PROGETTO DA DEFINIRE PREVENTIVAMENTE CON L'AUTORITA COMUNALE. COL MEDESIMO ATTO, LA PARTE COSTRUTTRICE SI E IMPEGNATA NEI RIGUARDI DEL COMUNE DI RENDE, NONCHE DEI FUTURI CONDOMINI O COINQUILINI A DELIMITARE E RISERVARE, IN PERPETUO, NELLA ZONA VINCOLATA ALLA NON EDIFICAZIONE DEGLI APPOSITI SPAZI A DISPOSIZIONE ESCLUSIVA DEI CONDOMINI ED INQUILINI DELLA COSTRUZIONE PER PARCHEGGIO IN MISURA NON INFERIORE A 10 MQ. PER OGNI CENTO MC. DI COSTRUZIONE - COME SANCITO DALL'ART. 2 DELLA LEGGE 24.3.1989 N. 122 - COME PURE A PROVVEDERE ALLA SALVAGUARDIA ED ALL'INCREMENTO DELLE ALBERATURE, SICCOME PRESCRITTO DALL'ART. 13 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. DEL COMUNE DI RENDE. LA PARTE COSTRUTTRICE, INOLTRE, FORMALMENTE HA DICHIARATO DI CONOSCERE ED APPROVARE TUTTE LE NORME E PRESCRIZIONI PREVISTE DALLA LEGGE URBANISTICA 17.8.1942, N. 1150 E SUCCESSIVE VARIAZIONI ED INTEGRAZIONI, DAL P.R.G. DEL COMUNE DI RENDE, DAL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE, NONCHE DALLA LEGGE 28 GENNAIO 1977, N. 10, DICHIARANDOSI OBBLIGATA ALLA RELATIVA OSSERVANZA. UGUALE IMPEGNO HA ASSUNTO LA PARTE COSTRUTTRICE PER L'OSSERVANZA DELLE EVENTUALI PRESCRIZIONI

CONTENUTE NELLA CONCESSIONE EDILIZIA, CONDIZIONI CHE HA DICHIARATO DI ACCETTARE INTEGRALMENTE. RESTERA OBBLIGO DELLA PARTE COSTRUTTRICE, INFINE, DI DIMOSTRARE AL COMUNE L'AVVENUTA OSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI SOPRA ASSUNTI, PRIMA DELLA RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA. LA PARTE COSTRUTTRICE HA VINCOLATO, IN PERPETUO ED IN FORMA IRREVOCABILE, PER SE, SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, A TUTTI GLI EFFETTI DI LEGGE: - I LOCALI AL PIANO SECONDO SOTTO STRADA: A LOCALI GARAGES;- I LOCALI AL PIANO PRIMO SOTTO STRADA: A LOCALI DEPOSITO A SERVIZIO DEI LOCALI COMMERCIALI DEL PIANO TERRA; - I LOCALI AL PIANO TERRA: IN PARTE A LOCALI COMMERCIALI ED IN PARTE A CIVILE ABITAZIONE; - I LOCALI AL PIANO 1-2-3-4: A CIVILE ABITAZIONE; LA PARTE COSTRUTTRICE SI E IMPEGNATA A TRASFERIRE I VINCOLI PREDETTI NEGLI EVENTUALI FUTURI ROGITI DI VENDITA DELL'IMMOBILE IN QUESTIONE. TALE IMPEGNO DOVRA ESSERE INTEGRALMENTE RIPORTATO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE. LA PARTE COSTRUTTRICE RESTERA OBBLIGATA ALLA SCRUPOLOSA OSSERVANZA DELLE CONDIZIONI CHE SARANNO CONTENUTE NELLA CONCESSIONE EDILIZIA. LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE COL CITATO ATTO A CARICO DELLA PARTE COSTRUTTRICE, SI INTENDONO INDIVISIBILI E SOLIDALI PER SE, SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, PER CUI DOVRANNO ESSERE TRASFERITI NEGLI EVENTUALI ROGITI DI VENDITA DELL'IMMOBILE IN QUESTIONE, A CURA DELLA COSTRUTTRICE STESSA O SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, QUALORA LA VENDITA SI VERIFICHI PRIMA DELL'ADEMPIMENTO REGOLARE DELLE OBBLIGAZIONI MEDESIME.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

■ **RISPOSTA AL QUESITO N°9**

La stima di ogni singolo immobile, individuato e descritto, facente parte del compendio pignorato è riportata in dettaglio al paragrafo 6. della presente relazione; di seguito si riporta la tabella riassuntiva.

IMMOBILE	Superficie Calpestabile	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di mercato stimato
	(mq.)	(mq.)	€/mq.	€
Al punto 1; locale di categoria C/1-Negozio-	50	53	900,00	47.700,00
Al punto 2; Appartamento di categoria A/3	91	100	1.080,00	108.000,00
Al punto 3; Appartamento di categoria A/3	72,50	75	1.130,00	85.000,00
Al punto 4 U.I. Interclusa				
Al punto 5a; Appartamento di categoria A/3	56	66	1.132,00	74.700,00
Al punto 5b; Appartamento di categoria A/3	75	86	1.132,00	97.350,00
Al punto 6; Appartamento di categoria A/3	55	64	1.132,00	72.500,00
Al punto 4 U.I. Interclusa				

RISPOSTA AL QUESITO N°10 (FORMAZIONE DEI LOTTI)

Considerata la natura degli immobili pignorati, vista la situazione di fatto riscontrata in sede di consulenza tecnica, il sottoscritto ritiene che risulta conveniente procedere alla vendita degli stessi costituendo n°6 (sei) lotti individuati e descritti come di seguito:

LOTTO N° 1
PIENA PROPRIETÀ DI UN LOCALE COMMERCIALE AD USO NEGOZIO, SITO ALLA VIA SPAGNA S.N.C. DEL COMUNE DI RENDE (CS) E POSTO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A.. L'IMMOBILE - RISULTA DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°29 – PARTICELLA 528, SUB 126, CATEGORIA C/1-CLASSE 2 -, CONSISTENZA MQ.50, -RENDITA € 739,51. - PRESENTA UNA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI 53 MQ. - CONFINA CON I SUB NN.: 73, 227, 228, 128, 78 (SCALA D); - RISULTA ACCESSIBILE DALL'ANTISTANTE AREA DI CORTE (SUBALTERNO N°73) ATTRAVERSO AMPIO VANO DI INGRESSO REGOLATO DA SARACINESCA ESTERNA ED INFISSO ALL'INTERNO DEL TIPO A VETRINA REALIZZATO IN PROFILATI DI ALLUMINIO E VETRI, CON PORTA DI INGRESSO A SEMPLICE ANTA. L'U.I., ALL'INTERNO SI PRESENTA NON RIFINITA, CON PARETI E SOFFITTO ALLO STATO RUSTICO CON LA PARETE DI CONFINO CON L'U.I. ADIACENTE (SUB N°128), REALIZZATA IN CARTONGESSO NON ULTIMATA ED IN FASE DI DEFINIZIONE; I DUE LOCALI WC PRESENTANO LA PAVIMENTAZIONE IN CERAMICA MONOCOTTURA E LE PARETI IN PARTE RIFINITE CON INTONACO LISCIO TIPO CIVILE (NON TINTEGGIATE), IN PARTE RIVESTITE, PER UNA ALTEZZA DI CIRCA 1,80 M, CON PIASTRELLE IN CERAMICA; L'ALTEZZA DL LOCALE È DI 3,50 M.

LOTTO N° 2

PIENA PROPRIETÀ DI UN APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE, SITO ALLA VIA SPAGNA S.N.C. DEL COMUNE DI RENDE (CS), POSTO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A.. L'APPARTAMENTO

- RISULTA DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°29 – PARTICELLA 528, SUB 141, CATEGORIA A/3 -CLASSE 2 -, CONSISTENZA 3,5 VANI MQ.98, -RENDITA € 198,84.
- PRESENTA UNA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI 100 MQ.
- CONFINA CON I SUB NN.: 143, 74 (CORTE), 151, 76 (SCALA B); P.LLA 532 AL PIANO S1;
- RISULTA BEN RIFINITO ED IN BUONE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE; È ACCESSIBILE DAL VANO SCALA DENOMINATO "B" (SUB 76) E LA SUDDIVISIONE INTERNA INDIVIDUA I SEGUENTI AMBIENTI: PICCOLA ZONA DI INGRESSO; AMPIA ZONA GIORNO CON ANGOLO COTTURA A VISTA E ZONA PRANZO (CUCINA); ZONA SOGGIORNO – SALOTTO; CAMERA DA LETTO CON CABINA ARMADIO; LOCALE DA BAGNO; BALCONCINO ESTERNO.

LA SUDDIVISIONE INTERNA DELL' U.I. RISULTA CORRISPONDENTE A QUANTO RIPORTATO SULLA PLANIMETRIA CATASTALE.

NELLA ZONA GIORNO, IN PROSSIMITÀ DEL VANO DI ACCESSO ALLA CAMERA DA LETTO, NEL SOLAIO DI CALPESTIO È PRESENTE UN' APERTURA CHE METTE IN DI COLLEGAMENTO UN VANO SOTTOSTANTE CHE NON FA PARTE DELL'APPARTAMENTO IN OGGETTO E PERTANTO SI DOVRÀ RIPRISTINARE LA CONTINUITÀ DEL PIANO DI CALPESTIO CON IL RIPRISTINO DELL'ORIGINARIO SOLAIO. L'ALTEZZA DEGLI AMBIENTI INTERNI, PER LA PRESENZA SI ZONE CONTROSOFFITTATE IN CARTONGESSO, È VARIABILE TRA 2,70 M. E 3,30 M..

LOTTO N° 3

PIENA PROPRIETÀ DI UN APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE, SITO ALLA VIA SPAGNA S.N.C. DEL COMUNE DI RENDE (CS), POSTO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A.. L'APPARTAMENTO

- RISULTA DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°29 – PARTICELLA 528, SUB 148, CATEGORIA A/3 -CLASSE 2 -, CONSISTENZA 4 VANI MQ.67, -RENDITA € 227,24.
- PRESENTA UNA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI 75 MQ.
- CONFINA CON I SUB NN.: 74, 78 (SCALA D);
- RISULTA RIFINITO ED IN DISCRETE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE; È ACCESSIBILE DAL VANO SCALA DENOMINATO "D" (SUB 78) E LA SUDDIVISIONE INTERNA INDIVIDUA I SEGUENTI AMBIENTI: INGRESSO - DISIMPEGNO; CUCINA-SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA A VISTA, N°2 CAMERE, LOCALE DA BAGNO E BALCONE.

LA SUDDIVISIONE INTERNA DELL' U.I. RISULTA CORRISPONDENTE A QUANTO RIPORTATO SULLA PLANIMETRIA CATASTALE; L'ALTEZZA DEGLI AMBIENTI INTERNI È DI 3,45 M., CON CONTROSOFFITTO A 2,75 M..

LOTTO N°4

PIENA PROPRIETÀ DI UN APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE, SITO ALLA VIA SPAGNA S.N.C. DEL COMUNE DI RENDE (CS), POSTO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A.. L'APPARTAMENTO

- RISULTA DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°29 – PARTICELLA 528, SUB 236, CATEGORIA A/3 -CLASSE 2 -, CONSISTENZA 3 VANI MQ.66, -RENDITA € 170,43.
 - PRESENTA UNA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI 66 MQ.
 - CONFINA CON I SUB NN.: 73, 77 (SCALA C), 149, 237
 - RISULTA RIFINITO ED IN BUONE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE; È ACCESSIBILE DAL VANO SCALA DENOMINATO "C" (SUB 77) E LA SUDDIVISIONE INTERNA INDIVIDUA I SEGUENTI AMBIENTI: INGRESSO; ZONA GIORNO, CON ANGOLO COTTURA A VISTA, E SOGGIORNO SALOTTO PRANZO; N°1 STANZA DA LETTO, LOCALE DA BAGNO.
- LA SUDDIVISIONE INTERNA DELL' U.I. RISULTA CORRISPONDENTE A QUANTO RIPORTATO SULLA PLANIMETRIA CATASTALE; L'ALTEZZA DEGLI AMBIENTI INTERNI È DI 2,75 M..

LOTTO N°5

PIENA PROPRIETÀ DI UN APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE, SITO ALLA VIA SPAGNA S.N.C. DEL COMUNE DI RENDE (CS), POSTO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A.. L'APPARTAMENTO

- RISULTA DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°29 – PARTICELLA 528, SUB 237, CATEGORIA A/3 -CLASSE 2 -, CONSISTENZA 4,5 VANI MQ.80, -RENDITA € 255,65.
- PRESENTA UNA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI 86 MQ.
- CONFINA CON I SUB NN.: 73, 236, 149, 225, 141, 76 (SCALA B)
- RISULTA RIFINITO ED IN BUONE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE; È ACCESSIBILE DIRETTAMENTE DALL'ESTERNO DEL FABBRICATO E LA SUDDIVISIONE INTERNA INDIVIDUA I SEGUENTI AMBIENTI: PICCOLO DISIMPEGNA DI INGRESSO, ZONA GIORNO CON ANGOLO COTTURA A VISTA, SOGGIORNO PRANZO, N° 2 STANZE DA LETTO DI CUI UNA CON IL BAGNO, UN SECONDO LOCALE DA BAGNO ED UN AMPIO BALCONE ACCESSIBILE DALLE DUE STANZE DAL LETTO.

LA SUDDIVISIONE INTERNA DELL' U.I. RISULTA CORRISPONDENTE A QUANTO RIPORTATO SULLA PLANIMETRIA CATASTALE; L'ALTEZZA DEGLI AMBIENTI INTERNI È DI 2,75 M..

LOTTO N°6

PIENA PROPRIETÀ DI UN APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE, SITO ALLA VIA SPAGNA S.N.C. DEL COMUNE DI RENDE (CS), POSTO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A.. L'APPARTAMENTO

- RISULTA DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°29 – PARTICELLA 528, SUB 227, CATEGORIA A/3 -CLASSE 2 -, CONSISTENZA 2,5 VANI MQ.61, -RENDITA € 142,03.
- PRESENTA UNA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI 64 MQ.
- CONFINA CON I SUB NN.: 73, 77 (SCALA C), 228, 126

- RISULTA RIFINITO ED IN BUONE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE; È ACCESSIBILE DAL VANO SCALA DENOMINATO "C" (SUB 77) E LA SUDDIVISIONE INTERNA INDIVIDUA I SEGUENTI AMBIENTI: INGRESSO DIRETTAMENTE NELLA ZONA GIORNO CON ANGOLO COTTURA A VISTA E ZONA PRANZO-SOGGIORNO; UNA CAMERA DA LETTO, LOCALE DA BAGNO. LA SUDDIVISIONE INTERNA DELL' U.I. RISULTA CORRISPONDENTE A QUANTO RIPORTATO SULLA PLANIMETRIA CATASTALE; L'ALTEZZA DEGLI AMBIENTI INTERNI È DI 3,50 M. CON CONTROSOFFITTO A 2,75 M..

RISPOSTA AL QUESITO N°11 (STATO DI POSSESSO ...)

In merito allo stato di possesso dei beni in oggetto, considerato che le attività peritali ed in particolare le attività di sopralluogo sono state condotte in stretta e continua collaborazione con il custode nominato, il sottoscritto per quanto di sua competenza ritiene di riportarsi integralmente al contenuto della "relazione iniziale delle attività svolte" redatta dal notaio dott. Luigi De Santis.

IMMOBILE	STATO DI POSSESSO
LOTTO N° 1	Libero acquisito alla Custodia Giudiziaria
LOTTO N° 2	Occupato dai sigg. [REDACTED], senza titolo valido opponibile alla procedura esecutiva
LOTTO N° 3	Libero acquisito alla Custodia Giudiziaria
LOTTO N° 4	Occupato da [REDACTED] in virtù di un contratto di comodato gratuito stipulato con [REDACTED] non opponibile alla procedura.
LOTTO N° 5	Occupato dal sig [REDACTED] in virtù di un contratto di comodato gratuito verbale non opponibile alla procedura.
LOTTO N° 6	Occupato dal [REDACTED] in virtù di contratto di comodato gratuito, intercorso con [REDACTED] non opponibile alla procedura.

RISPOSTA AL QUESITO N°12 (.....PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITÀ ...)

Gli immobili oggetto della presente relazione di consulenza non sono oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

RISPOSTA AL QUESITO N°13 (PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

Le planimetrie degli immobili sono riportate negli Allegati n°2 e n°3; la documentazione fotografica in Allegato n°04.

Risposta al quesito n°14 (Succinta descrizione dei lotti e relativi prezzi di stima)

LOTTO N°1	VALORE DI STIMA	RIDUZIONE PER ASS. GARANZIA PER VIZI	PREZZO BASE
	(Vm)	(a)=10%*(Vm)	[Vm - a]
PIENA PROPRIETÀ DI UN LOCALE COMMERCIALE AD USO NEGOZIO, SITO ALLA VIA SPAGNA S.N.C. DEL COMUNE DI RENDE (CS) E POSTO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A.. L'IMMOBILE - RISULTA DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°29 - PARTICELLA 528, SUB 126, CATEGORIA C/1-CLASSE 2 -, CONSISTENZA MQ.50, -RENDITA € 739,51. - PRESENTA UNA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI 53 MQ. - CONFINA CON I SUB NN.: 73, 227, 228, 128, 78 (SCALA D); - RISULTA ACCESSIBILE DALL'ANTISTANTE AREA DI CORTE (SUBALTERNO N°73) ATTRAVERSO AMPIO VANO DI INGRESSO REGOLATO DA SARACINESCA ESTERNA ED INFISSO ALL'INTERNO DEL TIPO A VETRINA REALIZZATO IN PROFILATI DI ALLUMINIO E VETRI, CON PORTA DI INGRESSO A SEMPLICE ANTA. L'U.I. ALL'INTERNO SI PRESENTA NON RIFINITA, CON PARETI E SOFFITTO ALLO STATO RUSTICO CON LA PARETE DI CONFINO CON L'U.I. ADIACENTE (SUB N°128), REALIZZATA IN CARTONGESSO NON ULTIMATA ED IN FASE DI DEFINIZIONE; I DUE LOCALI WC PRESENTANO LA PAVIMENTAZIONE IN CERAMICA MONOCOTTURA E LE PARETI IN PARTE RIFINITE CON INTONACO LISCIO TIPO CIVILE (NON TINTEGGIATE), IN PARTE RIVESTITE, PER UNA ALTEZZA DI CIRCA 1,80 M, CON PIASTRELLE IN CERAMICA; L'ALTEZZA DL LOCALE È DI 3,50 M.	44.700,00 €	4.470,00 €	44.230,00€



LOTTO N°2	VALORE DI STIMA	RIDUZIONE PER ASS. GARANZIA PER VIZI	PREZZO BASE
	(Vm)	(a)=10%*(Vm)	[Vm - a]
PIENA PROPRIETÀ DI UN APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE, SITO ALLA VIA SPAGNA S.N.C. DEL COMUNE DI RENDE (CS), POSTO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A.. L'APPARTAMENTO - RISULTA DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°29 – PARTICELLA 528, SUB 141, CATEGORIA A/3 -CLASSE 2 -, CONSISTENZA 3,5 VANI MQ.98, -RENDITA € 198,84. - PRESENTA UNA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI 100 MQ. - CONFINA CON I SUB NN.: 143, 74 (CORTE), 151, 76 (SCALA B); P.LLA 532 AL PIANO S1; - RISULTA BEN RIFINITO ED IN BUONE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE; È ACCESSIBILE DAL VANO SCALA DENOMINATO "B" (SUB 76) E LA SUDDIVISIONE INTERNA INDIVIDUA I SEGUENTI AMBIENTI: PICCOLA ZONA DI INGRESSO; AMPIA ZONA GIORNO CON ANGOLO COTTURA A VISTA E ZONA PRANZO (CUCINA); ZONA SOGGIORNO – SALOTTO; CAMERA DA LETTO CON CABINA ARMADIO; LOCALE DA BAGNO; BALCONCINO ESTERNO. LA SUDDIVISIONE INTERNA DELL' U.I. RISULTA CORRISPONDENTE A QUANTO RIPORTATO SULLA PLANIMETRIA CATASTALE. NELLA ZONA GIORNO, IN PROSSIMITÀ DEL VANO DI ACCESSO ALLA CAMERA DA LETTO, NEL SOLAIO DI CALPESTIO È PRESENTE UN' APERTURA CHE METTE IN DI COLLEGAMENTO UN VANO SOTTOSTANTE CHE NON FA PARTE DELL'APPARTAMENTO IN OGGETTO E PERTANTO SI DOVRÀ RIPRISTINARE LA CONTINUITÀ DEL PIANO DI CALPESTIO CON IL RIPRISTINO DELL'ORIGINARIO SOLAIO. L'ALTEZZA DEGLI AMBIENTI INTERNI, PER LA PRESENZA SI ZONE CONTROSOFFITTATE IN CARTONGESSO, È VARIABILE TRA 2,70 M. E 3,30 M..	108.800,00	10.800,00 €	97.200,00€



LOTTO N°3	VALORE DI STIMA	RIDUZIONE PER ASS. GARANZIA PER VIZI	PREZZO BASE
	(Vm)	(a)=10%*(Vm)	[Vm - a]
PIENA PROPRIETÀ DI UN APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE, SITO ALLA VIA SPAGNA S.N.C. DEL COMUNE DI RENDE (CS), POSTO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A.. L'APPARTAMENTO - RISULTA DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°29 – PARTICELLA 528, SUB 148, CATEGORIA A/3 -CLASSE 2 -, CONSISTENZA 4 VANI MQ.67, -RENDITA € 227,24. - PRESENTA UNA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI 75 MQ. - CONFINA CON I SUB NN.: 74, 78 (SCALA D); - RISULTA RIFINITO ED IN DISCRETE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE; È ACCESSIBILE DAL VANO SCALA DENOMINATO "D" (SUB 78) E LA SUDDIVISIONE INTERNA INDIVIDUA I SEGUENTI AMBIENTI: INGRESSO - DISIMPEGNO; CUCINA-SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA A VISTA, N°2 CAMERE, LOCALE DA BAGNO E BALCONE. LA SUDDIVISIONE INTERNA DELL' U.I. RISULTA CORRISPONDENTE A QUANTO RIPORTATO SULLA PLANIMETRIA CATASTALE; L'ALTEZZA DEGLI AMBIENTI INTERNI È DI 3,45 M. CON CONTROSOFFITTO A 2,75 M..	85.000,00	8.500,00 €	76.500,00€



LOTTO N°4	VALORE DI STIMA	RIDUZIONE PER ASS. GARANZIA PER VIZI	PREZZO BASE
	(Vm)	(a)=10%*(Vm)	[Vm - a]
PIENA PROPRIETÀ DI UN APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE, SITO ALLA VIA SPAGNA S.N.C. DEL COMUNE DI RENDE (CS), POSTO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A.. L'APPARTAMENTO - RISULTA DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°29 – PARTICELLA 528, SUB 236, CATEGORIA A/3 -CLASSE 2 -, CONSISTENZA 3 VANI MQ.66, -RENDITA € 170,43. - PRESENTA UNA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI 66 MQ. - CONFINA CON I SUB NN.: 73, 77 (SCALA C), 149, 237 - RISULTA RIFINITO ED IN BUONE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE; È ACCESSIBILE DAL VANO SCALA DENOMINATO "C" (SUB 77) E LA SUDDIVISIONE INTERNA INDIVIDUA I SEGUENTI AMBIENTI: INGRESSO; ZONA GIORNO, CON ANGOLO COTTURA A VISTA, E SOGGIORNO SALOTTO PRANZO; N°1 STANZA DA LETTO, LOCALE DA BAGNO. LA SUDDIVISIONE INTERNA DELL' U.I. RISULTA CORRISPONDENTE A QUANTO RIPORTATO SULLA PLANIMETRIA CATASTALE; L'ALTEZZA DEGLI AMBIENTI INTERNI È DI 2,75 M..	74.700,00	7.470,00 €	67.230,00€



LOTTO N°5	VALORE DI STIMA	RIDUZIONE PER ASS. GARANZIA PER VIZI	PREZZO BASE
	(Vm)	(a)=10%*(Vm)	[Vm – a]
PIENA PROPRIETÀ DI UN APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE, SITO ALLA VIA SPAGNA S.N.C. DEL COMUNE DI RENDE (CS), POSTO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A.. L'APPARTAMENTO - RISULTA DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°29 – PARTICELLA 528, SUB 237, CATEGORIA A/3 -CLASSE 2 -, CONSISTENZA 4,5 VANI MQ.80, -RENDITA € 255,65. - PRESENTA UNA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI 86 MQ. - CONFINA CON I SUB NN.: 73, 236, 149, 225, 141, 76 (SCALA B) - RISULTA RIFINITO ED IN BUONE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE; È ACCESSIBILE DIRETTAMENTE DALL'ESTERNO DEL FABBRICATO E LA SUDDIVISIONE INTERNA INDIVIDUA I SEGUENTI AMBIENTI: PICCOLO DISIMPEGNA DI INGRESSO, ZONA GIORNO CON ANGOLO COTTURA A VISTA, SOGGIORNO PRANZO, N° 2 STANZE DA LETTO DI CUI UNA CON IL BAGNO, UN SECONDO LOCALE DA BAGNO ED UN AMPIO BALCONE ACCESSIBILE DALLE DUE STANZE DAL LETTO. - LA SUDDIVISIONE INTERNA DELL' U.I. RISULTA CORRISPONDENTE A QUANTO RIPORTATO SULLA PLANIMETRIA CATASTALE; L'ALTEZZA DEGLI AMBIENTI INTERNI È DI 2,75 M..	97.350,00	9.375,00 €	88.000,00€



LOTTO N°6	VALORE DI STIMA	RIDUZIONE PER ASS. GARANZIA PER VIZI	PREZZO BASE
	(Vm)	(a)=10%*(Vm)	[Vm - a]
PIENA PROPRIETÀ DI UN APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE, SITO ALLA VIA SPAGNA S.N.C. DEL COMUNE DI RENDE (CS), POSTO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A.. L'APPARTAMENTO - RISULTA DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°29 – PARTICELLA 528, SUB 227, CATEGORIA A/3 -CLASSE 2 -, CONSISTENZA 2,5 VANI MQ.61, -RENDITA € 142,03. - PRESENTA UNA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI 64 MQ. - CONFINA CON I SUB NN.: 73, 77 (SCALA C), 228, 126 - RISULTA RIFINITO ED IN BUONE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE; È ACCESSIBILE DAL VANO SCALA DENOMINATO "C" (SUB 77) E LA SUDDIVISIONE INTERNA INDIVIDUA I SEGUENTI AMBIENTI: INGRESSO DIRETTAMENTE NELLA ZONA GIORNO CON ANGOLO COTTURA A VISTA E ZONA PRANZO-SOGGIORNO; UNA CAMERA DA LETTO, LOCALE DA BAGNO. LA SUDDIVISIONE INTERNA DELL' U.I. RISULTA CORRISPONDENTE A QUANTO RIPORTATO SULLA PLANIMETRIA CATASTALE; L'ALTEZZA DEGLI AMBIENTI INTERNI È DI 3,50 M. CON CONTROSOFFITTO A 2,75 M..	72.500,00	7.250,00 €	62.250,00€





Ciò è quanto, in fede e con serena coscienza, il sottoscritto rassegna ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Cosenza, 19.06.2025



Il Consulente
Ing. Carlo De Rose

