



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA



SEZIONE I CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Giudice:** Dott. Giuseppe Sicilia

**Procedura:** n.63/2023 R.G.E.I.

**Oggetto:** Relazione di stima dei beni pignorati



RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE



Il CTU

**Ing. Fabiana Silvestri**



## Sommaro

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE I CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI.....

RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE.....

|             |                                                          |    |
|-------------|----------------------------------------------------------|----|
| 1.          | PREMESSA .....                                           | 3  |
| 2.          | RISPOSTE AI QUESITI .....                                | 7  |
| 1°Quesito.  | Identificazione del bene .....                           | 7  |
| 2°Quesito.  | Sommara descrizione del bene e opzione IVA .....         | 10 |
| 3°Quesito.  | Epoca di costruzione del bene .....                      | 13 |
| 4°Quesito.  | Conformità e difformità urbanistico – edilizie .....     | 13 |
| 5°Quesito.  | Certificato di destinazione urbanistica .....            | 17 |
| 6°Quesito.  | Identificazione Catastale Immobile e Aggiornamento ..... | 17 |
| 7°Quesito.  | Titolarità del bene .....                                | 19 |
| 8°Quesito.  | Quesito, Provenienza del bene .....                      | 21 |
| 9°Quesito.  | Stima .....                                              | 23 |
| 10°Quesito. | Unico lotto .....                                        | 28 |
| 11°Quesito. | Stato di possesso del bene .....                         | 28 |
| 12°Quesito. | Documentazione Fotografica .....                         | 29 |
| 13°Quesito. | Succinta descrizione del bene .....                      | 30 |
| 14°Quesito. | Versione privacy .....                                   | 32 |
| 3.          | CONCLUSIONI .....                                        | 32 |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 1. PREMESSA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La sottoscritta **Ing. Fabiana Silvestri**, nata a Praia a Mare, il 23 maggio 1979, C.F. SLVFBN79E63G975Q, iscritta all'ordine degli ingegneri di Cosenza al n. 6071, iscritta all'Albo CTU del tribunale di Cosenza al n. 458, con studio in Rende alla IV trav. Via Kennedy, 24, viene nominata, in data 22.02.2024, dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del tribunale di Cosenza dott. Giuseppe Sicilia, CTU esperto estimatore nella procedura RGEI n. 63/2023.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In qualità di custode della procedura è stata nominata l'Avv. Rossana Bozzarello con fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e decreto, con formulazione di quesiti in data 22/02/2024.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La sottoscritta ha accettato l'incarico e effettuato il giuramento in data 26.02.2024. La procedura è promossa da:

- **GROGU SPV S.r.l.**, via Via Vittorio Alfieri n.1, Conegliano (TV), P.I. 05197150260 rappresentata in forza di procura speciale (17.12.2021 – Notaio Ciuccarelli), da **Intrum Italy S.p.A.**, con sede in Milano, Bastioni di Porta Nuova n. 19, in persona del procuratore dott.sa Maddalena De Martino, rappresentata e difesa **dall'Avv.** del Foro di Cosenza, con studio in Cosenza

- Contro il sig.

e il sig.

- Ha per oggetto l'esecuzione forzata per espropriazione della piena proprietà dell'**immobile per civile abitazione** in Rende, alla via Corrado Alvaro, 12, piano 6 interno 24. Immobile censito al

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende  
Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)  
P.IVA n. 038743730783 – CF SLVFBN79E63G975Q

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Catasto al Foglio 40, part. 585, Sub 27. Abitazione di tipo civile, Cat. A2 consistenza 9 vani.

La CTU ha scaricato il fascicolo e tutta la documentazione allegata dal portale telematico **pst.giustizia.it** Tribunale di Cosenza, sezione Esecuzioni Immobiliari. Ha provveduto a scaricare dal portale dell'Agenzia del Territorio (**Sister**), la planimetria catastale dell'immobile al fine di verificarne immediatamente le conformità qualitativamente già in fase di sopralluogo, che si riporta in Allegato 6.

Ha presentato la domanda di accesso agli atti, all'ufficio tecnico del comune di Rende, per ciò che concerne tutte le pratiche o licenze edilizie sull'immobile oggetto della procedura, tale documentazione è stata richiesta completa di elaborati, e certificati di agibilità.

Nello specifico sono:

- **Concessione Edilizia del 23.08.1971 n. 68** (Allegato1)
- **Dichiarazione di Abitabilità Prot. N. 2774/50 del 17.03.1975** (Allegato2)

Dall'accesso agli atti al Comune di Rende si è evinto che oltre alla costruzione del palazzo di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura, completo in ogni sua parte, non è stato effettuato nessun lavoro o pratica di ristrutturazione del bene, questo è confermato anche dalle evidenze accertate in fase di sopralluogo.

Dopo il sopralluogo avvenuto il 13.05.2024, fissato di concerto con l'Aw. Rossana Bozzarello, è stato prodotto dietro la richiesta della sottoscritta al comune di Rende, il certificato di stato civile e residenza dei signori Attanasio, e i certificati di matrimonio di entrambi, con annotazione da cui si evince che entrambi i fratelli hanno scelto il regime di separazione dei beni, con le proprie consorti (Allegato 3).

Durante il sopralluogo la sottoscritta ha operato il rilievo fotografico e metrico dell'immobile oggetto della procedura. Era presente anche il

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA 03824370783 - CF SLVFBN79E62G075Q

debitore esecutato, sig.

e la moglie la sig.ra

L'immobile si presentava con un livello di usura consono alla sua vetustà, infatti, è stato completato nel 1975. Tale usura risulta evidente anche nelle finiture. Inoltre, si sono rinvenute macchie di umidità e muffa su tutti i solai, principalmente in quello della cucina e della camera padronale, si presume una cattiva tenuta all'acqua piovana, del manto di copertura dello stabile, trattandosi dell'ultimo piano.

La sottoscritta ha provveduto a reperire dal portale dell'Agenzia del territorio (**Sister**), la visura attuale (**Allegato 5**) e storica (**Allegato 4**), da cui si evincono i dati catastali, e l'Elenco sintetico delle Formalità sull'immobile al **Foglio 40 - Part. 585, Sub 27**, tramite la produzione dell'ispezione ipotecaria che si riporta in **Allegato 9** alla presente.

Dal fascicolo telematico scaricato sono stati analizzati gli atti così come previsto dall'art. 567 secondo comma, del codice di procedura civile.

La parte richiedente ha provveduto a depositare la certificazione notarile sostitutiva, da cui si evincono i dati catastali dell'immobile in oggetto, le trascrizioni e annotazioni fino ai 48 anni precedenti l'atto di pignoramento (trascritto il 10.05.2023), così come prescritto dal citato articolo 567 cpc. Infatti, il sopradescritto atto ripercorre tutti i passaggi di proprietà dell'immobile dall'epoca di ultimazione, 1975.

Dalla certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente, redatta dal Notaio Niccolò Tiecco, in Perugia, si evince la ricostruzione dei passaggi di proprietà sull'immobile, così come riportato in seguito:

• Al sig.

con atto di compravendita rogato dal Notaio Scornajenchi Italo il 29.03.1975, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza -

IV trav. Via Kennedy, 26 - 87036 - Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) - mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA 03843730783 - CF SLVFBN79E63G075Q

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare il 26.04.1975 a NN.6220/91835 di Formalità.

- Alla sig.ra  
quanto in diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di proprietà, con atto di compravendita rogato dal Notaio Scornajenchi Italo il 29.03.1975, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare il 26.04.1975 a NN.6220/91835 di Formalità; quanto in diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di proprietà, con cessione di diritti reali a titolo gratuito rogato dal Notaio Scornajenchi Italo il 9.10.1989, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare il 24.10.1989 a NN.27350/211675 di Formalità dal sig.
- Ai Sig.ri

e

Ricostruendo così la storia dell'immobile fino al 1975 fino alla data di costruzione del bene in oggetto, quindi per 48 anni dal pignoramento. Dal citato atto si evincono anche le risultanze catastali dell'immobile, (L'abitazione è identificata in catasto al **Foglio 40 Particella 858 sub.27, Cat. A2**).

All'interno della certificazione notarile sostitutiva, di cui sopra, si evince altresì che l'immobile catastalmente risulta in ditta alla sig.ra  
per il pieno diritto di proprietà.

La C.T.U. nel seguito, così come disposto dal Giudice nel decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 C.P.C. e di nomina del perito e del custode dell'esecuzione n. 113/2022, formula con lo stesso ordine compiuta risposta ai singoli quesiti postigli per l'assolvimento del suo mandato, anche qualora dovesse essere negativo.

IV trav. Via Kennedy, 26 - 87036 - Rende  
Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) - mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)  
P.IVA n. 03844370783 - CF SLVFBN79E62G075Q

## 2. RISPOSTE AI QUESITI

**1° Quesito. Identificazione del bene.**

*Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni in 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'Uffici Tecnico Erariale.*

L'immobile oggetto della procedura è un appartamento all'ultimo piano di uno stabile formato da sette piani fuori terra; per un totale di 27 appartamenti più uno del portiere al piano terra rialzato. Si trova alla località Commenda del Comune di Rende, una zona centrale dell'area urbana, alla via Corrado Alvaro, 12.

Lo stabile è stato ultimato nel 1975, ed è strutturato in cemento armato. L'appartamento è di ampia metratura (circa 200 mq), a cui si accede da una doppia scala condominiale e da un ascensore comune a tutto il palazzo. È costituito da un ingresso con corridoio, 4 stanze ampie una zona soggiorno – salotto, una cucina abitabile, due bagni, di cui uno con locale doccia separato, e un ripostiglio. È altresì dotato di due balconi ad angolo, e un balconcino, ed ha un'esposizione est – ovest.

L'immobile è identificato catastalmente al Comune di Rende, **Foglio 40, Part. 858, Sub 27, Cat A2**, dati che si ritrovano nella visura catastale in Allegato 5. L'immobile si identifica tramite i confini sul Foglio 40, rispettivamente a Nord con la particella 411, a Ovest con le particelle 312 e 714, a Sud con la particella 462 e la Chiesa di San Giovanni Battista, e infine, a Est con la particella 406.

Il tutto si evince facilmente dallo schema sopra riportato (Figura 1 **Errore**). L'origine riferimento non è stata trovata., scaricato dal sito forMaps, e consultabile ai link:

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA n. 03874370783 - CF SLVFBN79E62G075Q

<https://www.formaps.it/shared/map/9b8651c8b2a94974>



Figura 1: Inquadramento Territoriale e Catastale, dello stabile all'interno dell'area urbana.

Gli identificativi catastali, da visura in Allegato 5 del giugno 2024, sono:

- Foglio 40,
- Particella 858,
- Sub 27,
- Categoria A/2
- Classe 1
- Consistenza 9 vani
- Rendita 999,34 €
- Indirizzo: Località Commenda piano 6
- Dati di superficie: Totale: 209 mq; Totale escluse aree scoperte 200 mq

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA 038743730783 - CF SLVFBN70E62G075Q

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

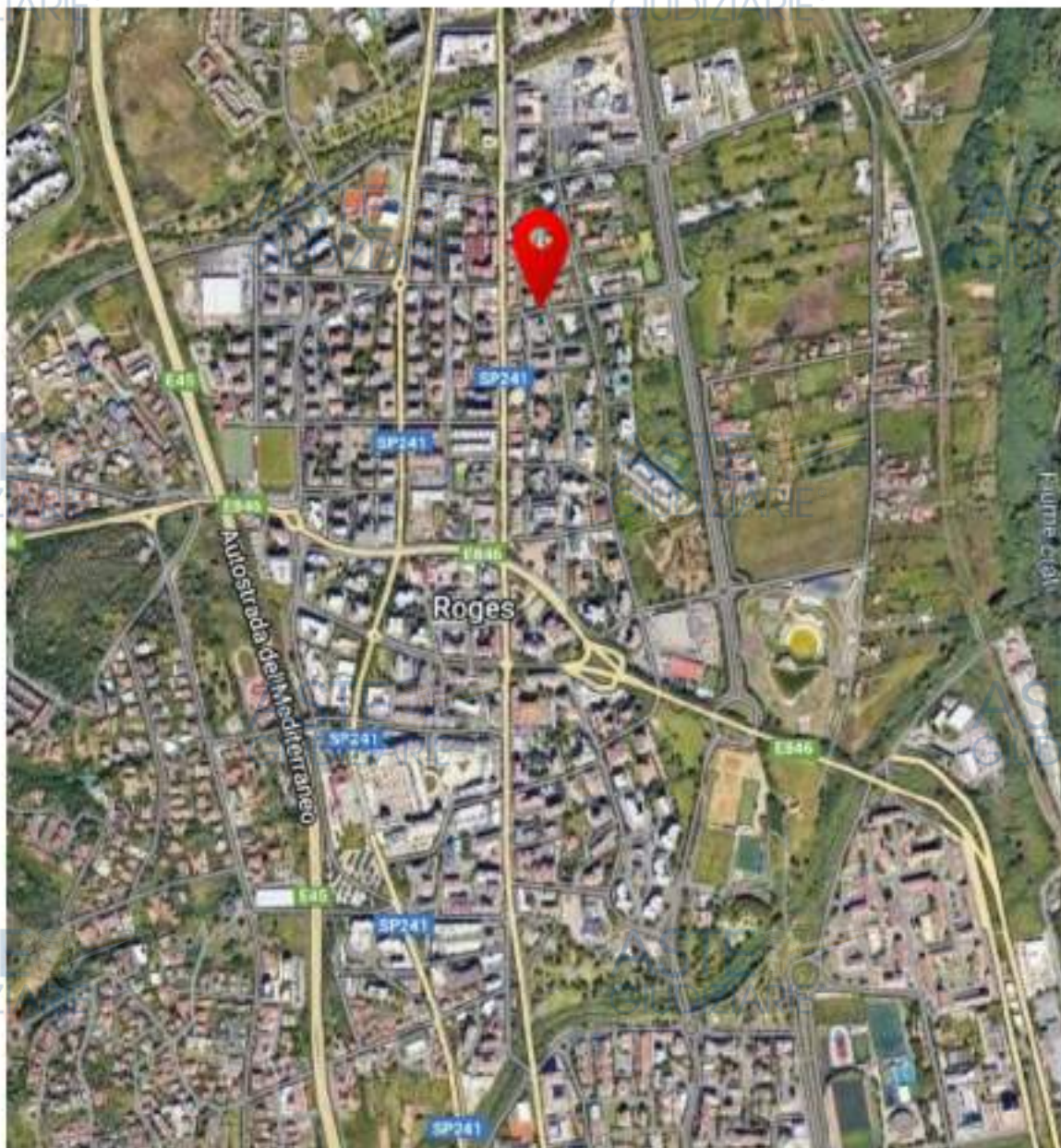


Figura 2: Ortofoto dello stralcio dell'area urbana in cui è ubicato lo stabile

Dalle figure che si sono riportate si evince che l'immobile si trova in una zona centrale dell'area urbana di Rende. La zona è anche dotata di numerosi servizi come supermercati, farmacie, l'ASL, ed è vicina agli snodi stradali principali, si trova di fronte alla piazza dei Mattoni, quindi in una zona centrale ma residenziale.

Per la natura e la conformazione dell'unità immobiliare costituisce un unico lotto di vendita. Infatti, come è facilmente verificabile dalla Figura

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA n. 038743730783 - CF SLVFBN79E62G075Q

3, la superficie del pianerottolo che distribuisce gli ingressi agli appartamenti non è sufficientemente grande all'apertura di un nuovo ingresso indipendente ad una nuova porzione indipendente dell'appartamento.

La figura che si riporta di seguito è la planimetria di un piano tipo dello stabile, di cui fa parte l'abitazione in oggetto. In corrispondenza dei numeri sono segnati gli accessi dei 5 appartamenti di cui è composto ogni piano. Come si può facilmente vedere dalla figura, in cui il bene in oggetto corrisponde allo schema planimetrico n.2.

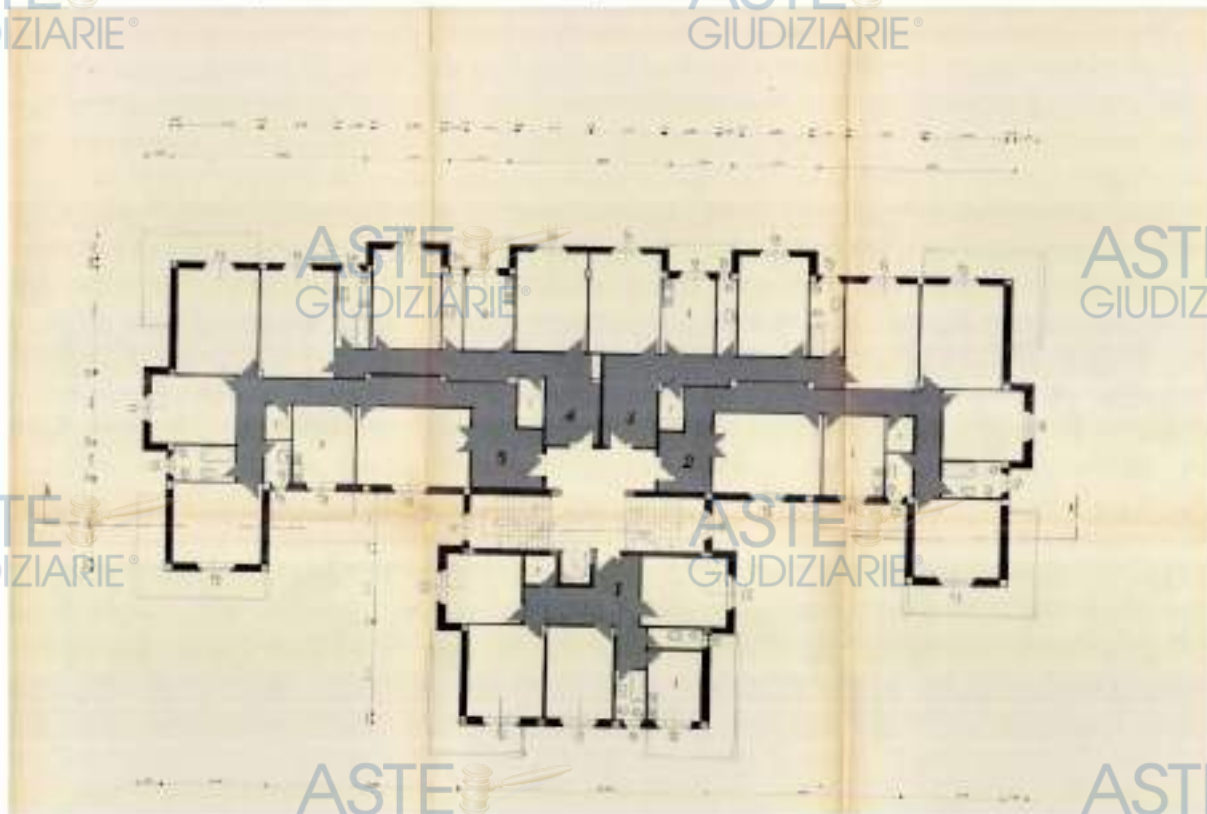


Figura 3: Planimetria del piano tipo dello stabile in oggetto.

## **2°Quesito. Sommaria descrizione del bene e opzione IVA.**

*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 rispristino.*

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA 03843730783 - CF SLVFBN79E62G075Q

L'appartamento oggetto della procedura, si trova nel comune di Rende, all'interno dell'area urbana alla località Commenda. L'indirizzo è via Corrado Alvaro, 12. L'immobile si trova all'ultimo piano di uno stabile costruito nel 1975, composto da 7 piani fuori terra di cui l'appartamento in oggetto è uno dei 5 appartamenti dell'ultimo piano. All'interno del Piano Strutturale Comunale (PSC) l'immobile ricade in Zona B/2 Completamento (Figura 4).

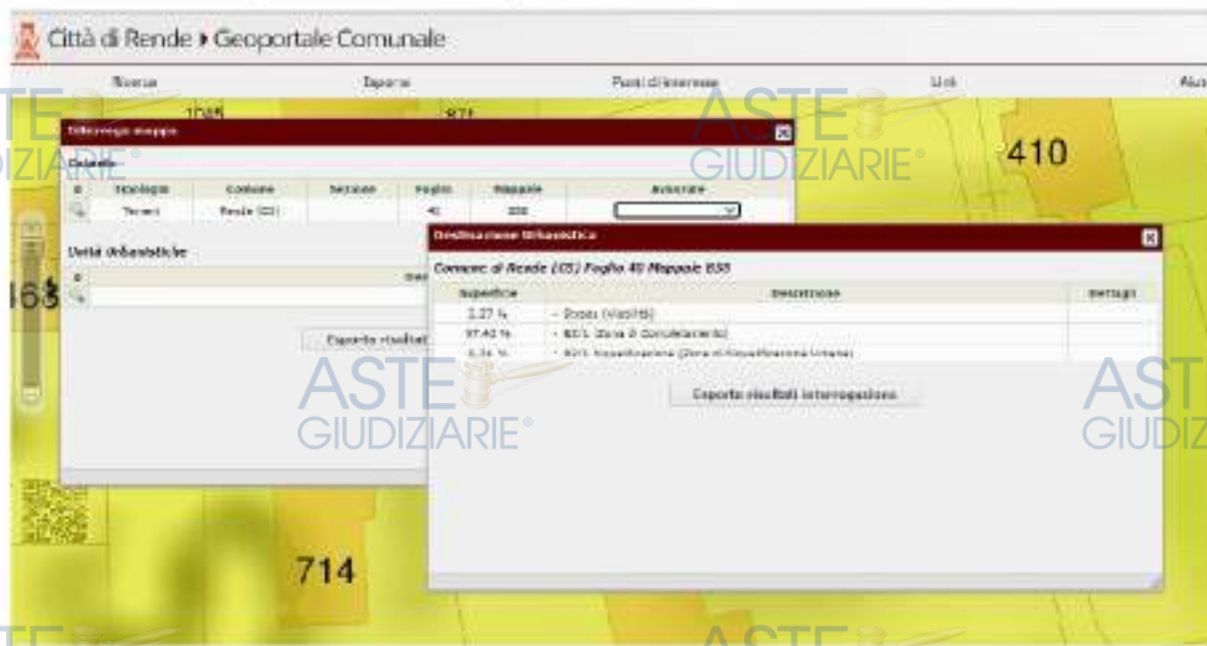


Figura 4: Delimitazione della destinazione urbanistica in cui ricade il bene. Fonte Geoportale del Comune di Rende

Lo stabile è stato ultimato nel 1975, ha una struttura in cemento armato intelaiata che alla vista non presenta cedimenti strutturali né esterni né interni. Il bene è costituito da ampia metratura, è composto da un ingresso con corridoio, 4 stanze, da una zona soggiorno - salotto, da una cucina abitabile, due bagni e un ripostiglio. L'immobile trovandosi all'ultimo piano dello stabile accusa danni da infiltrazione di acqua piovana, dalla copertura a tetto dello stabile, che provocano problemi di umidità e muffa sui soffitti. È caratterizzato da finiture in linea con gli anni di costruzione, non è evidente uno stato manutentivo recente, e monta gli infissi in legno.

Come si evince dallo schema planimetrico sotto riportato l'appartamento si estende in esposizione est - ovest. È dotato di due balconi sui lati nord - est e nord - ovest, ad angolo, e uno più piccolo sul lato est. L'accesso è dalla doppia scala condominiale interna, ed è dotato anche di ascensore per la salita al piano. È dotato di certificato di abitabilità dell'intero stabile (*Allegato 2*).

Per la cessione dell'immobile in oggetto, ai sensi dell'art. 10 comma 1 n. 8-bis del DPR 633/72 vige di regola l'esenzione IVA, con applicazione delle imposte di registro ipotecaria e catastale in misura proporzionale e non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

Si riporta in seguito lo schema planimetrico dello stato di fatto dell'immobile per una maggiore definizione degli spazi interni ed esterni.

Planimetria dello Stato di fatto



Figura 5: Planimetria

IV trav. Via Kennedy, 26 - 87036 - Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) - mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA n. 038743730783 - CF SLVFBN79E62G075Q

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**3°Quesito. Epoca di costruzione del bene.**

*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*

Lo stabile alla via Corrado Alvaro, 12, nel comune di Rende, che contiene il bene oggetto della procedura, ed è composto da 28 appartamenti e sette piani fuori terra, è stato costruito con **Licenza Edilizia n. 68 del 23.08.1971** (Allegato 1), ed è completo di certificato di Agibilità rilasciato per l'intero stabile il 17.03.1975 (Allegato 2), epoca di ultimazione.

**4°Quesito. Conformità e difformità urbanistico - edilizie**

*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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera abusiva 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;*

Lo stabile alla via Corrado Alvaro, 12, nel comune di Rende, che contiene il bene oggetto della procedura, ed è composto da 28 appartamenti e sette piani fuori terra, è stato costruito con **Licenza Edilizia n. 68 del 23.08.1971** (Allegato 1), ed è completo di certificato di agibilità rilasciato per l'intero stabile il 17.03.1975, epoca di ultimazione (Allegato 2).

IV trav. Via Kennedy, 26 - 87036 - Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) - mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA n. 038243730783 - CF SLVFBN70E63G075Q

Lo schema planimetrico allo stato attuale corrisponde alla planimetria Catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, e riportata in Allegato 6, per tanto non è stato necessario procedere a nessun aggiornamento in tal senso.

La sottoscritta ha provveduto alla misurazione dell'appartamento con la propria strumentazione attraverso il rilievo dello stato di fatto, questo è stato eseguito con l'ausilio del Laser scanner Leica RTC 360, che ricrea una nuvola di punti dell'area da rilevare ricostruendo tridimensionalmente e misurabilmente l'appartamento, da cui è stato possibile poi ricavare la planimetria, con una precisione di misura in scala di millimetro.

Per quanto riguarda, invece, il progetto approvato al Comune di Rende, questo è stato visionato dalla sottoscritta che ne ha ottenuta una copia tramite richiesta di accesso agli atti al Comune di Rende (Allegato 1). A questo punto la sottoscritta ha provveduto a confrontare la planimetria dello stato di fatto con la planimetria dello stato di progetto approvato recepito dal Comune di Rende.

È necessario, ora premettere, che al Comune di Rende non sono presenti tutte le planimetrie dei singoli appartamenti che fanno parte dello stabile, ma, all'interno degli schemi grafici approvati, vi è solo una planimetria che si riferisce al piano tipo (Allegato 1), e poi è presente uno schema che riporta per ogni appartamento, il piano e i vani di cui

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA n. 038743730783 – CF SLVFBN79E63G075Q

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

è composto, si riporta lo stralcio della tavola a cui ci si riferisce per una lettura semplificata della documentazione:

[illegible]

Figura 6: stralcio schema appartamenti dello stabile

Lo schema completo si trova in *Allegato 1*.

A questo punto, dal confronto tra planimetria dell'appartamento al 6 piano, interno 24, con la planimetria del piano tipo, è stata rilevata una difformità che riguarda la distribuzione degli spazi interni, in particolare il tramezzo che divide la zona soggiorno dalla stanza attigua, e la mancanza del piccolo disimpegno attiguo al bagno di servizio.

Si riporta in seguito la planimetria di confronto tra lo stato di progetto approvato, schematizzato nel piano tipo, rispetto allo stato di fatto dell'appartamento:

## Confronto Stato di fatto - Stato di Progetto

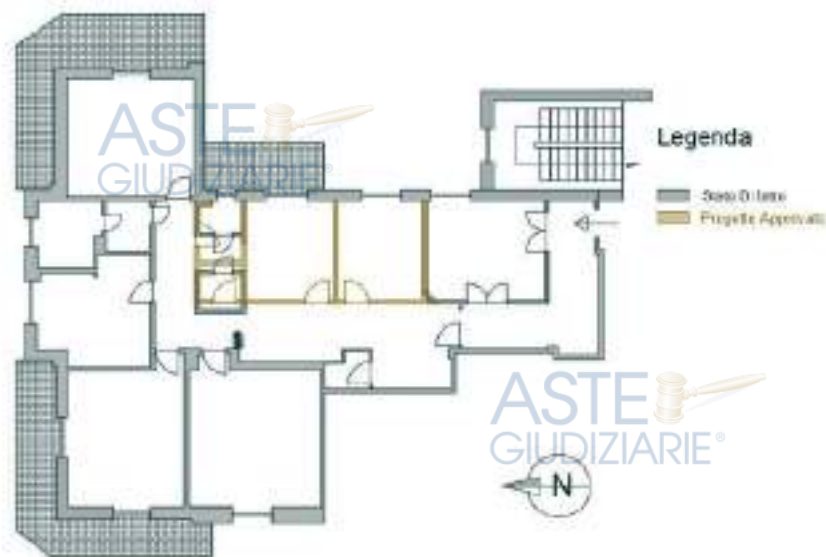


Figura 7: Planimetria di Confronto tra lo stato di fatto e lo Stato di progetto approvato.

Questo tipo di difformità risultano assolutamente sanabili, in quanto non si trovano aumenti volumetrici, o di carico urbanistico, né tantomeno difformità di tipo strutturale. Per la sanatoria è sufficiente, procedere ad un aggiornamento della planimetria dello stato di fatto e depositarla all'ufficio tecnico del Comune di Rende. Tale aggiornamento è possibile attraverso il titolo edilizio della CILA Tardiva.

Si riporta in seguito uno schema della stima delle spese di sanatoria.

| Elaborazione tecnica                     | Prezzo euro   |
|------------------------------------------|---------------|
| Rilievo immobile e redazione planimetria | 200,00        |
| Oneri Comunali per CILA Tardiva          | 50,00         |
| Relazione tecnico asseverativa           | 300,00        |
| Trasmissione dati SUE                    | 50,00         |
| Certificato di agibilità                 | 150,00        |
| <b>Totale</b>                            | <b>750,00</b> |

A questo schema vanno aggiunti i costi della sanzione pecuniaria che si ricorda secondo il DPR 380/01, va da un minimo di 516 euro a un massimo

IV trav. Via Kennedy, 26 - 87036 - Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) - mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA n. 03844370783 - CF SLVFBN70E62G075Q

di 5164. Ragionevolmente trattandosi di difformità di lieve entità si può ragionevolmente ipotizzare l'applicazione della sanzione minima prevista.

#### **5°Quesito. Certificato di destinazione urbanistica**

*Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.*

L'immobile oggetto della procedura è un appartamento all'interno di uno stabile costruito con di **Licenza Edilizia n. 68 del 23.08.1971** (Allegato 1); non rientra nella tipologia richiesta.

#### **6°Quesito. Identificazione Catastale Immobile e Aggiornamento.**

*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;*

I dati catastali attuali dell'immobile sono (Allegato 5):

- Foglio 40,
- Particella 858,
- Sub 27,
- Categoria A2
- Classe 1
- Rendita 999.34€
- Consistenza 9 vani

**Indirizzo: Località Commenda Piano 6**

- **Dati di superficie: Totale:209 mq; Totale escluse aree scoperte 200 mq**

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA 038243730783 - CF SLVFBN79E62G075Q

Dalla visura dell'immobile (Allegato 5) e dalla Visura storica dell'immobile (Allegato 4) si evince che non è ancora stato effettuato l'aggiornamento sulla proprietà all'Agenzia del Territorio dell'immobile in oggetto (Voltura), infatti come già evidenziato l'immobile risulta ancora in ditta per il diritto di piena proprietà. La signora è la Madre dei Fratelli che sono i debitori della presente procedura.

La signora è deceduta il 14.07.2010, lasciando il bene in eredità per la piena proprietà di diritti pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno, ai fratelli e

L'eredità è stata tacitamente accettata dai fratelli come si evince dalla Nota di Trascrizione del 14.12.2023, depositata dalla parte creditrice, e dalle ispezioni ipotecarie prodotte dalla sottoscritta (Allegato 9).

Ma il passaggio di proprietà è avvenuto senza la voltura dell'immobile che quindi risulta ancora intestato al de cuius, all'Agenzia del Territorio.

Per poter procedere alla richiesta di Voltura all'Agenzia del territorio, sono necessari ulteriori documenti che riguardano l'immobile, come l'Atto di Successione, che viene citato all'interno della certificazione notarile sostitutiva depositata dai creditori. Questo documento non è presente nella documentazione e pertanto non è possibile procedere all'aggiornamento sull'immobile del titolo di proprietà.

Seppure questo aggiornamento di fatto sia solo formale, infatti, i titoli di proprietà dell'immobile sono presenti, e sono in particolare provati dalla Nota di Trascrizione 14.12.2023 - RP 31089, RG39270, Notaio De Santis Luigi, Rep.40294/2013 del 30.05.2013, Atto Per causa di morte - Accettazione Tacita di Eredità, che si ripota in Allegato 9 - Ispezioni Ipotecarie.

IV trav. Via Kennedy, 26 - 87036 - Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) - mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA 03843730783 - CF SLVFBN79E63G075Q

Inoltre dall'analisi della documentazione risulta un'incongruenza dei dati anagrafici rispetto ai dati tributari sul sig. \_\_\_\_\_ Questa incongruenza rende impossibile procedere alla Voltura dell'immobile se non propedeuticamente all'aggiornamento di tali dati all'Agenzia delle Entrate.

### 7° Quesito. Titolarità del bene.

*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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

All'atto della notifica, del pignoramento il 01.04.2023, risultano intestatari dell'immobile in piena proprietà per la il diritto di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, come si evince dalla Certificazione Notarile Sostitutiva, e dalla Nota di Trascrizione del 14.12.2023; i sig.ri

e il sig.

(Allegato 7).

L'appartamento in oggetto censito al Catasto, risulta ancora intestato alla signora \_\_\_\_\_ La signora è la Madre dei Fratelli \_\_\_\_\_ che sono i debitori della presente procedura. La signora

è deceduta il

lasciando il bene in eredità per la piena proprietà di diritti pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno ai fratelli \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ L'eredità è stata tacitamente accettata dai fratelli come si evince dalla Nota di Trascrizione del 14.12.2023, depositata dalla parte creditrice, e dalle

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA 03843730783 – CF SLVFBN70E62G075Q

ispezioni ipotecarie prodotte dalla sottoscritta (Allegato 9). Ma il passaggio di proprietà è avvenuto senza la voltura dell'immobile che quindi risulta ancora intestato al de cuius.

Per poter procedere alla richiesta di Voltura all'Agenzia del territorio, sono necessari ulteriori documenti che riguardano l'immobile, come l'Atto di Successione, che viene citato all'interno della certificazione notarile sostitutiva depositata dai creditori. Questo documento non è presente nella documentazione e pertanto non è possibile procedere all'aggiornamento sull'immobile del titolo di proprietà.

Seppure questo aggiornamento di fatto sia solo formale, infatti i titoli di proprietà dell'immobile sono presenti, e sono in particolare provati dalla Nota di Trascrizione 14.12.2023 - RP 31089, RG39270, Notaio De Santis Luigi, Rep.40294/2013 del 30.05.2013, Atto Per causa di morte - Accettazione Tacita di Eredità, che si ripota in Allegato 9 - Ispezioni Ipotecarie.

Inoltre dall'analisi della documentazione risulta un'incongruenza dei dati anagrafici rispetto ai dati tributari sul sig. Questa incongruenza rende impossibile procedere alla Voltura dell'immobile se non propedeuticamente all'aggiornamento di tali dati all'Agenzia delle Entrate.

L'appartamento, pur essendo di ampia metratura non si presta a una suddivisione in parti di simile valore, soprattutto perché si trova al sesto e ultimo piano di uno stabile che comprende 28 appartamenti, a cui si accede attraverso scale interne ed ascensori, i cui pianerottoli piano per piano, hanno una disposizione degli spazi non sufficiente per poter costituire un altro accesso al bene. Come è facile visualizzare nella Figura 3.

**8° Quesito. Quesito. Provenienza del bene.**

*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;*

Dalla certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente, redatta dal Notaio Niccolò Tiecco, in Perugia, si evince la ricostruzione dei passaggi di proprietà sull'immobile, nei venti anni precedenti l'atto di pignoramento, così come riportato in seguito:

- Al sig.  
con atto di compravendita rogato dal Notaio Scornajenchi Italo il 29.03.1975, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare il 26.04.1975 a NN.6220/91835 di Formalità.
- Alla sig.ra  
quanto in diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di proprietà, con atto di compravendita rogato dal Notaio Scornajenchi Italo il 29.03.1975, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare il 26.04.1975 a NN.6220/91835 di Formalità; quanto in diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di proprietà, con cessione di diritti reali a titolo gratuito rogato dal Notaio Scornajenchi Italo il 9.10.1989, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare il 24.10.1989 a NN.27350/211675 di Formalità dal sig.

- Al Sig.ri

e

IV trav. Via Kennedy, 26 - 87036 - Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) - mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA 03824370783 - CF SLVFBN79E63G075Q

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ricostruendo così la storia dell'immobile fino al 1975 fino alla data di costruzione del bene in oggetto, quindi per 48 anni dal pignoramento. Per quanto le ispezioni ipotecarie, la sottoscritta ha prodotto tali documenti che si riportano il Allegato 9, si riporta l'elenco delle formalità:

- **ISCRIZIONE** del 22/01/2018 - Registro Particolare 147 Registro Generale 1758 Pubblico ufficiale **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE** Repertorio 2631/3418 del 19/01/2018 **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO;
- **ISCRIZIONE** del 03/06/2013 - Registro Particolare 1181 Registro Generale 14083 Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 40294/20573 del 30/05/2013 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- **TRASCRIZIONE** del 10/05/2023 - Registro Particolare 11126 Registro Generale 14444 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 837/2023 del 18/04/2023 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
- **TRASCRIZIONE** del 01/03/2012 - Registro Particolare 5054 Registro Generale 5950 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1340/9990 del 29/12/2011 **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
- **TRASCRIZIONE** del 14/12/2023 - Registro Particolare 31089 Registro Generale 39270 Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 40294/2013 del 30/05/2013 **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.**

Dalle verifiche della documentazione prodotta dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio, risulta che l'appartamento in oggetto censito al Catasto con i dati sopra riportati, risulta ancora intestato alla signora

\_\_\_\_\_, La signora è la Madre dei Fratelli \_\_\_\_\_ che sono i

IV trav. Via Kennedy, 26 - 87036 - Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) - mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA n. 03844370783 - CF SLVFBN79E62G075Q

debitori della presente procedura. La signora  
 è deceduta il lasciando il  
 bene in eredità per la piena proprietà di diritti pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno ai fratelli  
 e . L'eredità è stata tacitamente accettata  
 dai fratelli come si evince dalla Nota di Trascrizione del 14.12.2023,  
 depositata dalla parte creditrice, e dalle ispezioni ipotecarie prodotte  
 dalla sottoscritta (Allegato 9). Ma il passaggio di proprietà è avvenuto  
 senza la voltura dell'immobile che quindi risulta ancora intestato al de  
 cuius.

Per quanto riguarda gli oneri e i gravami di natura condominiale, dalla  
 richiesta all'amministratore di Condominio, dott. la  
 sottoscritta ha ottenuto i seguenti (Allegato 10):

- le spese condominiali sono di 78 euro al mese che corrispondono  
 a 936.00 € l'anno.
- Alla data odierna il debito complessivo dell'immobile nei confronti  
 del condominio (salvo conguaglio) è pari a **12.051,30 €**. Il  
 condominio Nardella ha già ottenuto un decreto ingiuntivo  
 (Allegato 11) per quote non pagate al 10.06.2023 e derivanti dal  
 consuntivo al 31.12.2020, per un importo pari ad € 8.457,64 oltre  
 spese ed interessi legali per come specificato all'interno dello  
 stesso.

#### 9° Quesito. Stima.

*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*

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA n. 03844370783 – CF SLVFBN70E62G075Q

*non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Per poter operare la stima del bene in oggetto bisogna dapprima fare delle considerazioni generali sulla tipologia di stima che si vuole considerare. Come è noto, i metodi, diretti e indiretti di estimo di un bene immobile dipendono principalmente dallo scopo della valutazione. In questo caso in esame, la valutazione del bene ha come unico compito quello di valutare il valore reale ed attuale dell'immobile.

A tal proposito la metodologia di stima utilizzata dovrà ottenere il più probabile valore di mercato del bene, che intrinsecamente corrisponde al valore attuale e consiste nella determinazione del valore venale più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni eventuale influenza esterna. Tale metodo è funzionale alla domanda e offerta del mercato locale, quindi risulta collegato e dipendente dal bene intrinseco e da condizioni estrinseche condizionate al posto in cui è ubicato inteso proprio come territorio di appartenenza.

La stima che si intende effettuare applica il criterio di tipo analogico - comparativo, basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi in termini di caratteristiche e posizione.

La media di questi valori viene fatta utilizzando la formula:

$$p_0 = \frac{p_1 S_1 + p_2 S_2 + \dots + p_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

Dove:

$p_0$  = prezzo unitario ordinario

$p_i$  = prezzo unitario del bene i-esimo

$S_i$  = superficie convenzionale del bene i-esimo  
da cui

$$V_m = p_0 * S_p$$

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA n. 03843730783 - CF SLVFBN79E62G075Q

dove

**V<sub>mb</sub>** = valore di mercato del bene oggetto di stima;**S<sub>p</sub>** = superficie ponderata del bene oggetto di stima

Per reperire i valori di mercato, si consultano tramite le agenzie immobiliari, o tramite i notai della zona o come nel caso in esame, si consultano i valori medi di mercato riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Agenzia delle Entrate) o con il borsino Immobiliare.

<http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

<http://www.borsinoimmobiliare.it/>

Stima dell'immobile

La stima dell'immobile fin qui descritto viene effettuata reperendo dapprima i dati necessari dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare tramite il sito sopra riportato, che mostra come risultati i seguenti:



Figura 8: Borsini Immobiliari per la zona di riferimento

Da questi dati si ricava il valore medio di mercato di riferimento, che è proprio il valore di comparazione per la stima.

$$V_{OMEDIO}(p_0) = (V_{OMMax} + V_{OMMin}) / 2 = (2000 + 1400) / 2 = 1700 \text{ €/mq}$$

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende  
 Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)  
 P.IVA 038743730783 – CF SLVFBN79E62G075Q

A questo punto si procede al calcolo della superficie ponderata, questo calcolo avviene utilizzando quanto prescritto dal DPR 138/98, che assegna alle diverse aree di un immobile il valore percentuale da applicare per tipologia. Questo calcolo è stato effettuato tramite il software tecnico Actastime, di cui si riporta la schermata:

**STIMA IMMOBILE ID 1 - Rif. 1**

Immobile in Via Corrado Alvaro - 87036 Rende - Cosenza - Calabria - Italia (piano 6 int.24)

Partita: 1 | Rendimento: 1 | Faida: 1

Destinazione: Foglio: 40 | Particella: 955 | Subalterno: 27 | Categoria: A/5

Calcolo della superficie commerciale: 200.08 mq

Superficie ponderata calcolata secondo DPR 138/98: 203.09 mq

| Superficie mq | Descrizione                                                                                           |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 200.08        | Vani principali e accessori (vani più vicini interni e perimetrali di max 0.50 più 50% max in comune) |
| 0.00          | Curtine e soffitti comunicanti                                                                        |
| 0.00          | Balconi e terrazze comunicanti <25mq                                                                  |
| 0.00          | Curtine e soffitti non comunicanti                                                                    |
| 0.00          | Aree scoperte (Trit)                                                                                  |
| 0.00          | Balconi e terrazze non comunicanti <25mq                                                              |
| 0.00          | Balconi e terrazze comunicanti <25mq, aree scoperte >sup. coperta                                     |
| 0.00          | Balconi e terrazze non comunicanti <25mq                                                              |
| 0.00          | Aree scoperte >superficie coperta                                                                     |

**CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO**

Anteprima: 203.09

Superficie commerciale nella mq: 203.09

Figura 9: Calcolo della superficie ponderata dell'immobile

Come si evince dal calcolo la Superficie Ponderata dell'immobile risulta:

$$S_p = 203 \text{ mq}$$

Si calcolano ora i coefficienti correttivi, che permettono di fare una valutazione proprio sull'immobile che si sta considerando, perché è un valore che tiene conto delle caratteristiche proprie del bene, nelle eccezioni in positivo, che ne vanno ad accrescere il valore e in negativo che invece lo diminuiscono:

ASTE GIUDIZIARIE

ASTA IMMOBILE ID 1 - Rif. 1

Immobile in via Corrado Alvaro - 87036 Rende - Cosenza - Calabria - Italia (piano 6 int.24)

Prezzo: 1 Rende Data redazione perizia: Mar, 1 ott 2024 Data di stima: ottobre 2024

Seleziona: Residenza

Foglio: 40 Parcelle: 609 Subalterno: 27 Categoria: A/2

Valore di mercato della proprietà: 236.704

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO

| DESCRIZIONE            | VALORE                                  | COEFFICIENTE | VALORE CORRETTIVO |
|------------------------|-----------------------------------------|--------------|-------------------|
| Piano di accensione    | Ultimo piano: 1,10                      | 1,10         | 34.518            |
| Piano senza accensione |                                         |              |                   |
| Ornamentazione         | Quadrat. Ed. Que. 1,10                  | 1,10         | 0                 |
| Esposizione            | Su p. lat. 1,05                         | 1,05         | 17.255            |
| Altezza                | Superiore: 1,10                         | 1,10         | 34.518            |
| Tipologia              | + mq 130 con 2 bagni: 1,10              | 1,10         | 17.255            |
| Scandali               | Cond. balconi: 1,15                     | 1,15         | 17.255            |
| Distribuzione          | Normale: 1,10                           | 1,10         | 0                 |
| Luminosità             | Normale: 1,10                           | 1,10         | 0                 |
| Velocità               | 45 anni VET scade                       | 0,75         | -181.800          |
| Qualità                | Pagione della metà della serie: 0,90    | 0,90         | 24.513            |
| Manutenzione           | Scadente: 1,10 + stabile: Normale: 1,00 | 0,70         | 183.530           |
| Riscaldamento          | Autonomo: 1,05                          | 1,05         | 17.255            |
| Efficienza energetica  |                                         |              |                   |
| Localizzazione         |                                         |              |                   |
| Stato                  | Chiuso: 1,05                            | 1,05         | 0                 |
| Parcheggio             | Normale: 1,10                           | 1,10         | 0                 |
| Esposizione            | Vista: 1,05                             | 1,05         | 17.255            |
| Traffico               | Normale: 1,10                           | 1,10         | 0                 |
| Zona                   | Nella media della zona: 1,10            | 1,10         | 0                 |
| Protezione             |                                         |              |                   |
| Altri                  |                                         |              |                   |

Coefficiente correttivo per stato di conservazione: 0,68591

Coefficiente correttivo: 0,68591

Valore di mercato: 188.208

Figura 10: Calcolo dei coefficienti correttivi

Il valore del coefficiente risulta:  $C_{\text{Corr}} = 0.6859$

A questo punto si può procedere al calcolo della stima dell'immobile

$$V_m = V_{\text{OM medio}} \cdot C_{\text{Corr}} = 1'166.03 \text{ €/mq}$$

Da cui si ottiene

$$V = V_m \cdot S_p = 289.963 \text{ €} = 236'704.00 \text{ €}$$

Questo è il più probabile valore di mercato per l'appartamento.

IV trav. Via Kennedy, 26 - 87036 - Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) - mail. [ing.fabianasilvestri@dellazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@dellazeta.it)

P.IVA 03843730783 - CF SLVFBN79E63G0750

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si riporta uno schema riassuntivo dei valori:

| <b>Calcolo Valore immobile</b>                                           |                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lotto unico</b>                                                       |                                                                                                                                       |
| Dati catastali                                                           | Foglio 40,<br>Part. 858, Sub 27,<br>Classe 1, Cat. A/2,<br>Consist. 9 vani,<br>Sup Cat 209 mq,<br>tot escluse aree<br>scoperte 200 mq |
| Superficie ponderata                                                     | 203 mq                                                                                                                                |
| <b>Valore immobile da stima</b>                                          | <b>236'704,00</b>                                                                                                                     |
| Eventuali spese di sanatoria                                             | 750,00                                                                                                                                |
| Totali spese di sanatoria e sanzione ipotizzata                          | 1266,00                                                                                                                               |
| <b>Valore immobile escluse spese di sanatoria<br/>(sanzione inclusa)</b> | <b>235'438,00 €</b>                                                                                                                   |
| Spese Condominiali Dovute (salvo Conguaglio)                             | 12'051,00 €                                                                                                                           |
| <b>Valore Immobile al netto di tutte le spese</b>                        | <b>223'387,00 €</b>                                                                                                                   |

#### 10° Quesito. Unico lotto.

*a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale*

L'immobile non risulta divisibile in lotti.

#### 11° Quesito. Stato di possesso del bene.

*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 alleggi 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*

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA 03843730783 – CF SLVFBN79E62G075Q

*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. Specifichi 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*

Il bene in oggetto risulta occupato dal debitore esecutato che vi risiede con i membri della sua famiglia. L'appartamento, come è già stato specificato, è all'ultimo piano di uno stabile di 7 piani f.t che è costituito legalmente come condominio, l'amministratore il Dott. ha indicato alla sottoscritta le spese condominiali che sono di 78 euro al mese che corrispondono a 936.00 € l'anno. Alla data odierna il debito complessivo dell'immobile nei confronti del condominio (salvo conguaglio) è pari a 12.051,30 €. Il condominio ha già ottenuto un decreto ingiuntivo (Allegato 11) per quote non pagate al 10.06.2023 e derivanti dal consuntivo al 31.12.2020, per un importo pari ad € 8.457,64 oltre spese ed interessi legali per come specificato all'interno dello stesso.

## **12° Quesito. Documentazione Fotografica**

*Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità; ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri*

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, in quanto nel luogo in cui sorge l'immobile non ha nessun vincolo di nessuna natura né ambientale e né storico, non si trova vicino ad aree di particolare interesse e neppure a zone già soggette ad interesse a livello comunale per la creazione di opere di pubblica utilità. Inoltre, non è stato apposto nessun vincolo preordinato al bene così come prescrive il Testo Unico delle Espropri DPR 327/2001.

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA n. 03824370783 – CF SLVFBN70E62G075Q

Allegati Planimetrici

Di seguito si riporta lo schema delle tavole grafiche prodotte a corredo della relazione tecnica:

- La planimetria redatta dalla sottoscritta dietro rilievo architettonico effettuato il giorno del primo accesso all'immobile data 13.05.2024 - Tavola 1 - Planimetria dello stato di fatto - Allegato11 – Tavole Grafiche.
- La planimetria Catastale scaricata dal portale dell'Agenzia del territorio - Allegato 6
- La tavola di confronto tra la Planimetria di Progetto approvato e lo Stato di Fatto, Tavola 2 - Allegato11 – Tavole Grafiche.
- La Tavola dello schema planimetrico dello stato di Progetto Approvato, Tavola 4 - Allegato 11 Tavole Grafiche

Si riporta la documentazione fotografica in Allegato12 - Galleria Fotografica.

**13°Quesito. Succinta descrizione del bene.**

*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.*

La separata e succinta descrizione del lotto viene riportata nel **File Riassuntivo** che si allega in corredo alla perizia. Si riporta anche in seguito:

**Lotto unico**

Piena proprietà di diritti pari a  $\frac{1}{2}$  per ciascuno dei sig.

e dell'appartamento posto all'ultimo piano(sesto) di uno stabile di 7 piani fuori terra, alla località Commenda del comune di Rende, alla via Corrado Alvaro, 12. Censito all'Agenzia

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA n. 03844370783 – CF SLVFBN79E62G075Q

del territorio al Foglio 40, Particella 858, Sub 27, Categoria A/2, Classe 1, Rendita 999.34€, Consistenza 9 vani - Indirizzo: Località Commenda Piano 6; Dati di superficie: Totale:209 mq; Totale escluse aree scoperte 200 mq.

Il bene ricade all'interno del Piano Strutturale Comunale (PSC) in Zona B2 / 1 – Zona di Completamento. Si trova in una zona centrale dell'area urbana di Rende. La zona è anche dotata di numerosi servizi come supermercati, farmacie, l'ASL, ed è vicina agli snodi stradali principali, si trova di fronte alla piazza dei Mattoni, quindi in una zona centrale ma residenziale.

L'intero stabile è stato costruito su Licenza Edilizia n. 68 del 23.08.1971, la struttura è intelaiata in cemento armato e non presenta alterazioni strutturali di nessun tipo. L'appartamento attualmente risulta abitato dall'esecutato e dalla famiglia.

Le finiture interne risultano originali rispetto all'anno di costruzione a parte i bagni che risultano essere più recenti di qualche anno. L'immobile non è stato mai ristrutturato, dall'epoca di ultimazione dello stesso nel 1975. Presenta dei problemi evidenti di infiltrazione di acqua piovana dalla copertura a tetto, soprattutto nella camera padronale e nella cucina, trattandosi di un ultimo piano, ma non presenta soffitti spioventi, infatti l'altezza risulta essere di 2.70 mt.

L'appartamento di ampia metratura è composto da un ingresso con corridoio da cui si accede alla prima delle 4 stanze, una zona living, un altro disimpegno per la zona notte composta da altre 3 stanze, una cucina abitabile, due bagni, di cui uno con locale doccia separato, e un ripostiglio. L'appartamento ha un'esposizione est - ovest, e sul lato nord è dotato di due balconi che fanno angolo, e uno ulteriore sul lato est, a cui si accede dalla zona living. L'accesso è dalle due scale interne allo stabile ed è dotato anche di ascensore.

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA 03843730783 - CF SLVFBN79E63G075Q

| Valore immobile                                                          |                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lotto unico</b>                                                       |                                                                                                                                       |
| Dati catastali                                                           | Foglio 40,<br>Part. 858, Sub 27,<br>Classe 1, Cat. A/2,<br>Consist. 9 vani,<br>Sup Cat 209 mq, tot<br>escluse aree<br>scoperte 200 mq |
| Superficie ponderata                                                     | 203 mq                                                                                                                                |
| <b>Valore immobile da stima</b>                                          | <b>236'704,00</b>                                                                                                                     |
| Eventuali spese di sanatoria                                             | 750,00                                                                                                                                |
| Totali spese di sanatoria e sanzione ipotizzata                          | 1266,00                                                                                                                               |
| <b>Valore immobile escluse spese di sanatoria<br/>(sanzione inclusa)</b> | <b>235'438,00 €</b>                                                                                                                   |
| Spese Condominiali Dovute (salvo Conguaglio)                             | 12'051,00 €                                                                                                                           |
| <b>Valore Immobile al netto di tutte le spese</b>                        | <b>223'387,00 €</b>                                                                                                                   |

#### 14° Quesito. Versione privacy

*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"*

La versione dell'elaborato peritale epurato di tutti i dati sensibili viene riportato in Allegato 14 alla presente con titolo Relazione di perizia estimativa immobili epurata dei dati personali.

### 3. CONCLUSIONI

Con l'auspicio di avere ottemperato compiutamente al conferito mandato, chi scrive manifesta infine, ma non da ultimo, piena disponibilità a fornire, ove richiesto, eventuali ed ulteriori delucidazioni, con riserva di integrare e replicare anche su fatti e circostanze all'attualità sconosciuti.

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende  
 Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)  
 P.IVA n. 038243730783 – CF SLVFBN79E63G075Q