Arch. Ignazio BRUNI

[redacted]

ai sensi dell'art. 2545 septiesdecies del c.c.
D.M. n. 125/2024 del 20.09.2024

[redacted]

con sede in RENDE (CS) - Via Mascagni, n. snc – Palazzo Edilizia

[redacted]

UFFICIO DELLA LIQUIDAZIONE
C/so COMMISSARIO LIQUIDATORE
Dott. SALVATORE IMPIERI
C.da Monache SS18, snc, 87023 DIAMANTE (CS)
0985/1900007 - 346/7167731
e-mail: studioimpieri@gmail.com

Perizia Tecnica relativa ad immobili ubicati nel Comune di Rende (Cs), via Mascagni, 2

(Rif. Catastale Fg. n.38 - particella n. 964, Sub 101 e Sub 104)

Tecnico incaricato

Architetto Ignazio BRUNI
Via Lipari, 3 - 87032 Amantea (Cs)
e-mail: ignaziobruni@libero.it – pec ignazio.bruni@archiworldpec.it

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

PREMESSA

Con nota in data 14.03.2023 il Commissario Liquidatore, Dott. Salvatore IMPIERI, ha conferito incarico al sottoscritto Ignazio BRUNI, architetto, affinché redigesse una perizia di stima degli immobili di proprietà della [redacted] in [redacted], ubicati nel comune di Rende (Cs), via Mascagni, n. snc – Palazzo Edilizia CRC "Scala C", in Catasto al foglio di mappa n. 38, particella n. 964, Sub 101 e Sub 104 e concesso un termine di 120 giorni per il deposito della relazione inerente i seguenti quesiti:

1. Descrivere gli immobili pignorati indicando il comune, la località, la via, il numero civico, il piano, l'interno e la relativa superficie in metri quadri, indicando altresì i confini e i dati catastali attuali.
2. Accertare con riferimento alla legge 28.2.1985, n.47, e successive modificazioni ed integrazioni, sul condono edilizio l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi della licenza o della concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni.
3. Accertare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
4. Indicare se gli immobili sono liberi o occupati, acquisendo il titolo di possesso.
5. Indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, o alberghieri ovvero di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.
6. Stabilire il valore degli immobili, per singoli lotti, se frazionabili, con indicazione dei criteri di stima usati.
7. Verificare la possibilità di vendere gli immobili in uno o più lotti, indicando in tal caso i singoli lotti.
8. Allegare alla relazione una planimetria dell'immobile o copia della planimetria catastale, e foto, nonché i certificati catastali.
9. prima parte - Indicare con precisione, in un'apposita parte conclusiva della relazione, la consistenza degli immobili, o loro parti o lotti o quote, ai fini della esatta individuazione degli stessi nel bando di vendita e cioè: tipo di immobile; eventuale suddivisione in lotti o quote ideali; ubicazione (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno); dati catastali attuali; confini (almeno tre); provenienza del bene; descrizione (superficie in metri quadri, vani, servizi); valore del cespite risultante dalla stima.
9. seconda parte - Verifichi le iscrizioni e le trascrizioni relative agli immobili oggetto di valutazione effettuate nei venti anni anteriori e predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e sentenze).

Al fine di assolvere all'incarico ricevuto il sottoscritto ha svolto tutte le operazioni necessarie, sia presso gli immobili interessati (effettuando rilievi grafici e fotografici) che presso gli uffici pubblici, anche telematicamente (acquisendo documentazione utile allo scopo). Sulla scorta dei risultati ottenuti, ha redatto la presente relazione relativa alla prestazione professionale richiesta.

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

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE REDATTA/ACQUISITA CHE SI ALLEGA

1. Conferimento di incarico (***doc.* 1**)
2. Inquadramento territoriale. (***doc.* 2**)
3. Inquadramento urbanistico. (***doc.* 3**)
4. Inquadramento catastale. (***doc.* 4**)
5. Rilievo fotografico delle parti comuni. (***doc.* 5**)
6. Consultazione della Banca Dati OMI. (***doc.* 6**)
7. Concessione Edilizia n. 56 del 15/05/2002 – Variante alla C.E. 224/2000. (***doc.* 7**)
8. Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 83 del 09/04/2003 e relativi elaborati grafici progettuali – Variante alla C.E. 56/2002. (***doc.* 8**)
9. Certificato di Agibilità prot. n. 329 del 12/05/2004. (***doc.* 9**)
10. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 17702 del 08/04/2019 per il cambio di destinazione d'uso da A/10 ad A/2. (***doc.* 10**)
11. Stralcio della VARIANTE al PRG. (***doc.* 11**)
12. Comunicazioni del Comune di Rende a seguito di Istanza Accesso Atti. (***doc.* 12**)
13. Stralcio dei Vincoli estrapolato dal Geoportale del Comune di Rende e confrontato con il Funzionario Comunale. (***doc.* 13**)
14. Elaborato planimetrico con individuazione grafica del Lotto, Planimetria catastale, Visura catastale e Rilievo fotografico. (***doc.* 14**)
15. Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari. (***doc.* 15**)

Via Lipari, 3 - 87032 Campora S.G. Amantea - (CS) - P.I. 03761750789 0982/46144 - Cell. 3406123231

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

RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

- *Descrivere gli immobili indicando il comune, la località, la via, il numero civico, il piano, l'interno e la relativa superficie in metri quadri, indicando altresì i confini e i dati catastali attuali.*

Il complesso edilizio che contiene gli immobili oggetto di stima è delimitato da Viale Rossini, Via P. Mascagni e Via G. Verdi, nelle vicinanze della chiesa di San Borromeo e del Municipio, in pieno centro abitato della rinomata località Quattromiglia del Comune di Rende in Provincia di Cosenza (CS).

Il sito oltre che centrale è ben collegato con il centro abitato di Cosenza a Sud e con lo snodo Autostradale della A2 del Mediterraneo a Nord da un sistema viario moderno ed efficiente. Tra le strade principali vi sono proprio Viale Rossini e Viale G. Verdi, due arterie che collegano Rende con Cosenza, la prima a senso unico in direzione Cosenza e la seconda in direzione opposta.

Le due unità immobiliari oggetto di perizia sono site al civico n. 2 di Via P. Mascagni, nel punto in cui detta strada incrocia Viale G. Verdi.

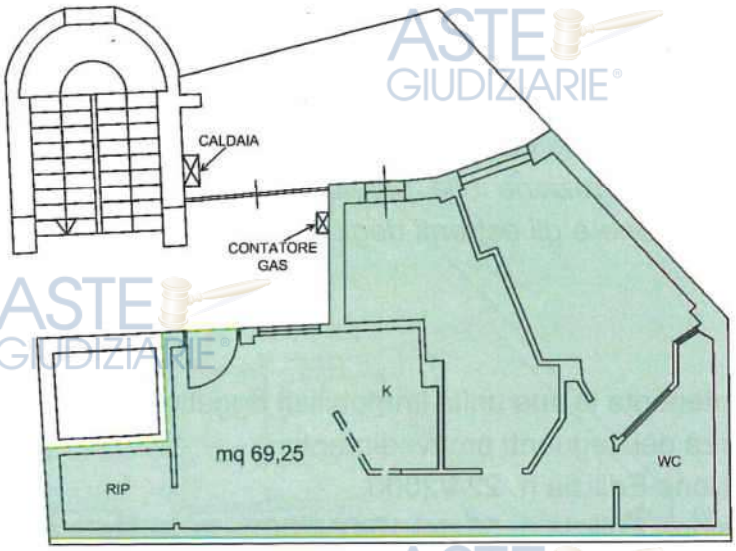
Più precisamente abbiamo:

- unità immobiliare destinata ad abitazione ubicata nel Comune di Rende – località Quattromiglia - Via P. Mascagni n° 2 – Scala C – Piano primo – Interno 5 - i cui dati catastali sono:

  Dati identificativi: Comune di RENDE (H235) (CS)
  Foglio **38** Particella **964** Subalterno **101**
  Particelle corrispondenti al catasto terreni
  Comune di **RENDE (H235) (CS)**
  Foglio **38** Particella **964**
  Classamento:
  Rendita: **Euro 526,79**
  Zona censuaria **2**,
  Categoria **A/2**[a], Classe **2**, Consistenza **4 vani**
  Foglio **38** Particella **964** Subalterno **101**
  Indirizzo: VIA MASCAGNI Scala C Piano 1
  Dati di superficie: Totale: **69 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **69 m²**

Via Lipari, 3 - 87032 Campora S.G. Amantea - (CS) - P.I. 03761750789 0982/46144 - Cell. 3406123231
e-mail: ignaziobruni@libero.it – pec ignazio.bruni@archiworldpec.it

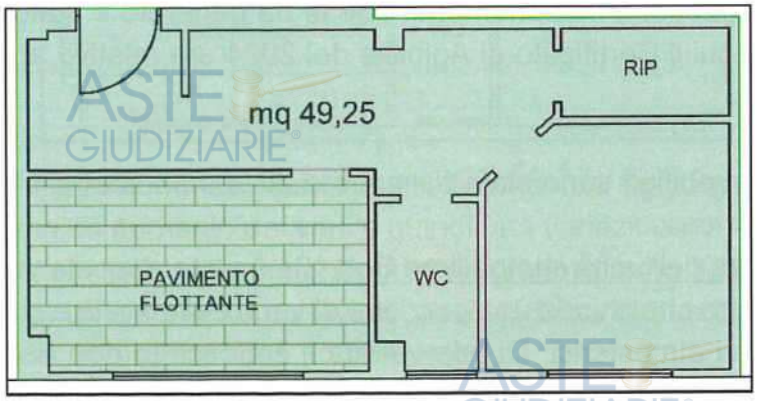
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Detta unità immobiliare ha una superficie di 69,25 mq e confina con: vano ascensore, sub 83 per due lati e sub 99.

- unità immobiliare destinata ad abitazione ubicata nel Comune di Rende – località Quattromiglia - Via P. Mascagni n° 2 – Scala C – Piano primo – Interno 3 - i cui dati catastali sono:

Dati identificativi: Comune di **RENDE (H235) (CS)**
Foglio **38** Particella **964** Subalterno **104**
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **RENDE (H235) (CS)**
Foglio **38** Particella **964**
Classamento:
Rendita: **Euro 395,09**
Zona censuaria **2**,
Categoria **A/2**[a], Classe **2**, Consistenza **3 vani**
Foglio **38** Particella **964** Subalterno **104**
Indirizzo: VIA MASCAGNI n. SNC Scala C Piano 1
Dati di superficie: Totale: **50 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **50 m²**.



Detta unità immobiliare ha una superficie di 49,25 mq e confina con: sub 83, sub 99 sub 107 e corte in proiezione.

Via Lipari, 3 - 87032 Campora S.G. Amantea - (CS) - P.I. 03761750789 0982/46144 - Cell. 3406123231
e-mail: ignaziobruni@libero.it – pec ignazio.bruni@archiworldpec.it

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

RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

- *Accertare con riferimento alla legge 28.2.1985, n.47, e successive modificazioni ed integrazioni, sul condono edilizio l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi della licenza o della concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni.*

Il fabbricato contenente le due unità immobiliari oggetto di stima è stato realizzato tra il 2003 ed il 2006 in forza dei seguenti provvedimenti:

1. Concessione Edilizia n. 224/2000;
2. Concessione Edilizia n. 56 del 15/05/2002 - in variante al precedente; (***doc.* 7**)
3. Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 83 del 09/04/2003 – in variante alla C.E. 56/2002; (***doc.* 8**)

Per quanto verificato nell'Ufficio Tecnico Comunale le soprastanti autorizzazioni risultano essere state rilasciate nel rispetto dello Strumento Urbanistico all'epoca vigente.
In data 12/05/2004 è stato emesso Certificato di Agibilità prot. n. 329. (***doc.* 9**)
A seguire l'unità immobiliare identificata dal Sub 101 è stata variata nella sua destinazione d'uso **catastale** da ufficio ad abitazione in data 20.12.2010 prot. CS 0438029, senza relativo titolo edilizio. (***doc.* 14**)
Ancora dopo l'unità immobiliare identificata dal Sub 104 è stata variata nella sua destinazione d'uso da ufficio ad abitazione con Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) acquisita al Protocollo Generale del Comune di Rende (Cs) al n. 17702 del 08/04/2019. (***doc.* 10**)

Come vedremo meglio nel seguito e negli allegati le due unità immobiliari nel progetto originario e nella variante ricadevano nella maggiore consistenza di un'unica unità immobiliare destinata ad uffici Cat. A/10. Esse sono state compravendute il 21.03.2002 e consegnate il 07.10.2003. Il frazionamento che le ha generate è stato ottenuto con la DIA del 09/04/2003 per cui il Certificato di Agibilità del 2004 era relativo al loro destinazione ad ufficio Cat. A/10.

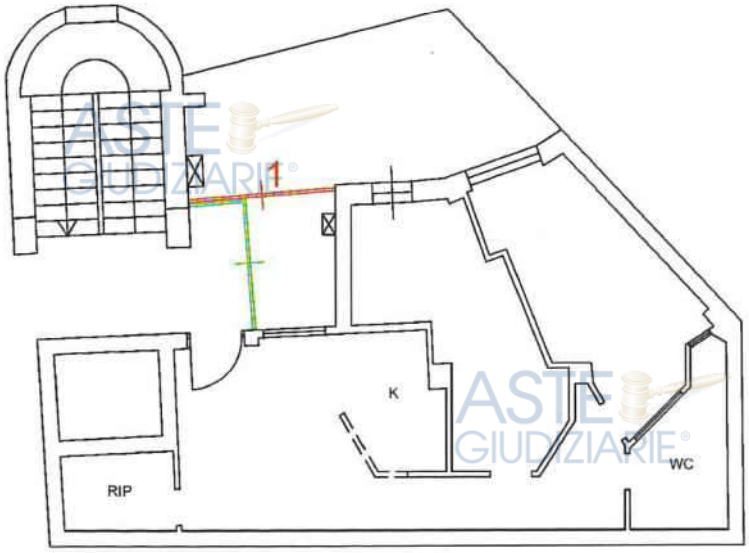
Per le due unità immobiliari sono state riscontrate alcune anomalie, che vengono descritte nel seguito caso per caso:

- <u>In corrispondenza dell'unità immobiliare Sub 101</u> è stata apposta una vetrata scorrevole in alluminio e vetro che chiude una porzione di vano delle scale e che protegge lo stesso vano dagli agenti atmosferici. Di tale vetrata il sottoscritto non ha trovato traccia negli allegati grafici autorizzati e visionati, nei quali il vano delle scale era raffigurato "aperto", per cui risulta che essa è stata istallata in assenza di autorizzazione.
  La presenza di tale vetrata, rappresentata in rosso ed indicata con il numero 1 nella sottostante planimetria, se chiusa, inibisce l'areazione del vano prospiciente l'ingresso

Via Lipari, 3 - 87032 Campora S.G. Amantea - (CS) - P.I. 03761750789 0982/46144 - Cell. 3406123231
e-mail: ignaziobruni@libero.it – pec ignazio.bruni@archiworldpec.it

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

(cucina soggiorno) dell'unità immobiliare in esame compromettendone l'agibilità. Nella stessa planimetria è stata indicata in verde la posizione di una nuova vetrata che consentirebbe sia la chiusura del vano delle scale che la regolare ventilazione dell'alloggio.



Per l'unità immobiliare in esame non è stato possibile rinvenire l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), ne è stato possibile rinvenire, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rende l'Atto con il quale è stata autorizzata la variazione di destinazione d'uso da A/10 ad A/2 ed il conseguente Certificato di Agibilità.

- In corrispondenza dell'unità immobiliare Sub 104 è stata riscontrata la presenza di alcune variazioni interne, non raffigurate negli elaborati grafici autorizzati, che sono rappresentate in rosso ed indicate con il numero 2 nella sottostante planimetria.

Tali variazioni realizzate senza titolo necessitano di un aggiornamento Catastale in quanto comportano un aumento dei vani e quindi una variazione della rendita. Inoltre nel bagno, che ha dimensioni estremamente ridotte (inferiore a mq 3,50) è stata riscontrata la sola presenza di un water e di un lavabo, la mancanza di una doccia o di una vasca oltre che di un bidet inibiscono l'uso ad abitazione.

Per l'unità immobiliare in esame (Sub 104) non è stato possibile rinvenire l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ne è stato possibile rinvenire il Certificato di Agibilità rilasciato successivamente alla variazione di destinazione d'uso da A/10 ad A/2.

Via Lipari, 3 - 87032 Campora S.G. Amantea - (CS) - P.I. 03761750789 0982/46144 - Cell. 3406123231
e-mail: ignaziobruni@libero.it – pec ignazio.bruni@archiworldpec.it

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

RISPOSTA AL TERZO QUESITO

Accertare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Ai sensi dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Rende (Variante al P.R.G.) l'area sulla quale è stato realizzato il complesso edilizio oggetto di stima ricade all'interno della Zona B1 – Zona di Completamento. (***doc.* 11**)

RISPOSTA AL QUARTO QUESITO

- Indicare se gli immobili sono liberi o occupati, acquisendo il titolo di possesso.

In sede di sopralluogo ed in base alle informazioni avute dall'Amministratore di Condominio e dal Commissario Liquidatore gli alloggi risultano:

- Abitazione Via P. Mascagni n° 2, piano primo, scala C, int. 5, Fg. 38 part. 964 sub 101 che risulta attualmente libera.
- Abitazione Via P. Mascagni n° 2, piano primo, scala C, int. 3, Fg. 38 part. 964 sub 104 che risulta attualmente libera.

Pertanto stante tale situazione non è stato necessario acquisire alcuna ulteriore documentazione.

RISPOSTA AL QUINTO QUESITO

- *Indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, o alberghieri ovvero di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.*

Relativamente alla particella di terreno site in località Quattromiglia, ricadente sul foglio di mappa n. 38 al numero 964 attesta che:
Il sottoscritto, mediante l'utilizzo dei dati acquisiti dal Geoportale Comune del Comune di Rende e confermati dal Funzionario Responsabile dello stesso Comune, appositamente consultato, ha potuto appurare quanto segue:

- L'area non è soggetta a tutela da vincoli idrogeologici;
- Il fabbricato è lambito da un'area tutelata ai sensi dell'art.142, Comma 1c del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici. Tale vincolo è stato imposto successivamente alla data di costruzione del fabbricato che contiene gli immobili oggetto di perizia e pertanto non è stato necessario ottenere la relativa autorizzazione al momento della sua costruzione.

Tale situazione è descritta negli allegati estrapolati dal Geoportale Comunale. (***doc.* 13**)
In ogni caso l'immobile non presenta elementi di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Via Lipari, 3 - 87032 Campora S.G. Amantea - (CS) - P.I. 03761750789 0982/46144 - Cell. 3406123231
e-mail: ignaziobruni@libero.it – pec ignazio.bruni@archiworldpec.it

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

RISPOSTA AL SESTO QUESITO

- *Stabilire il valore degli immobili, per singoli lotti, se frazionabili, con indicazione dei criteri di stima usati.*

Al fine di attribuire un corretto valore agli immobili oggetto di stima è necessario, tra le altre cose, effettuare indagini sul contesto urbano che li contiene, sull'andamento del mercato immobiliare della zona per poi passare ad analizzare il fabbricato ed in ultimo le singole unità immobiliari.

Nel caso in esame detti immobili sono ubicati nelle vicinanze della chiesa di San Borromeo e del Municipio, in pieno centro abitato della rinomata località Quattromiglia del Comune di Rende in provincia di Cosenza (CS).

La zona, a vocazione residenziale - commerciale – direzionale, è in forte crescita ed è parte dell'area urbana più ampia che comprende anche Cosenza. Le peculiarità sono: edifici moderni, infrastrutture ben sviluppate e una crescente presenza di servizi.

Quattromila è nota per la sua vicinanza all'Università della Calabria, uno dei poli universitari più importanti del Sud Italia (e non solo), che attira studenti dall'Italia e dall'estero. Questo contribuisce a creare un ambiente dinamico, giovane e multiculturale.

La zona offre una buona gamma di servizi tra cui supermercati, negozi, ristoranti, bar, palestre e altre strutture per il tempo libero. Ci sono anche aree verdi e spazi pubblici che offrono opportunità di relax e socializzazione per i residenti.

A livello di trasporti Quattromila è ben collegata sia al centro di Rende che a Cosenza, grazie a strade ben mantenute e servizi di trasporto pubblico. La vicinanza dello snodo Autostradale della A2 del Mediterraneo, della Strada Statale 107 nonché della Stazione Ferroviaria, rendono la zona agevolmente accessibile.

Quattromila è una zona vivace e ben attrezzata, ideale sia per le famiglie che per studenti e giovani professionisti, con un mix equilibrato di tranquillità residenziale e vivacità urbana. Un contesto abitativo e culturale unico in Calabria, dove la tradizione storica si mescola con la modernità, e l'università rappresenta un motore di sviluppo.

Proprio per queste peculiarità questa zona del Comune di Rende per anni è stata oggetto da una sempre crescente antropizzazione ancora oggi in atto, con nuove costruzioni che continuano a sorgere ancora oggi, sebbene in misura minore, nonostante il periodo di crisi che attanaglia il mercato.

All'interno del contesto sopra descritto trovano posto gli immobili di nostro interesse e, al fine di stabilirne il richiesto valore, è stata effettuata una stima con metodo sintetico - comparativo, tenendo conto dei fattori intrinseci (ubicazione, esposizione, panorama) ed estrinseci (destinazione d'uso, caratteristiche costruttive e qualità dei materiali utilizzati, consistenza, terrazzi, servizi, stato di manutenzione, ecc.) che determinano i prezzi di vendita praticati nel mercato immobiliare locale nella compravendita di beni analoghi. Il tutto meglio illustrato nelle informazioni riportate nel seguito.

Via Lipari, 3 - 87032 Campora S.G. Amantea - (CS) - P.I. 03761750789 - 0982/46144 -
e-mail: ignaziobruni@libero.it – pec ignazio.bruni@archiworldpec.it

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

Dall'esame degli elaborati progettuali e dai sopralluoghi effettuati in loco risulta che il complesso edilizio che contiene gli immobili oggetto di stima è stato concepito in modo da essere armonioso e funzionale, ben organizzato sia negli spazi interni che in quelli esterni, ben inserito in un contesto caratterizzato da grandi spazi verdi e scorci panoramici interessanti.

Le forme architettoniche dell'edificato risultano ben articolate tra loro e ben dimensionate con sagome lineari e piacevoli, i materiali utilizzati denotano una accurata ricerca del particolare ed un buon gusto nella scelta.

La porzione di fabbricato è posta nell'intersezione tra Via P. Mascagni e Via G. Verdi, e si sviluppa su cinque piani fuori terra oltre un piano interrato.

Il piano terra è adibito prevalentemente ad attività commerciali con antistanti portici, i piani ad esso soprastanti sono adibiti ad abitazioni o uffici, mentre il piano interrato è destinato a box auto e cantine accessibili dalle scale condominiali nonché da rampe veicolari.

La struttura portante dell'edificio è stata realizzata in cemento armato completa di tompagno, tramezzi, infissi ed opere di finitura. I diversi livelli sono serviti da scale dotate di ascensori.

Il fabbricato ha un cortile interno ed uno esterno che si sviluppa lungo Via Mascagni e Via G. Verdi ed è adibito ad uso condominiale.

Le parti comuni del complesso edilizio evidenziano i segni del tempo e, a tratti, necessitano di manutenzione.

Il complesso edilizio risulta allacciato ai servizi di rete (condotta idrica comunale, rete del gas metano, rete elettrica, etc) e dotato di Certificato di Agibilità.

Le due unità immobiliari, entrambe destinate ad abitazione e prive di terrazzi, sono così composte e rifinite:

- Quella identificata dal Sub 101 è composta da ingresso-cucina-pranzo (la zona cottura è in parte delimitata da una parete bassa), due camere, un bagno, un ripostiglio (entrambi non finestrati) ed un disimpegno. Detto alloggio affaccia sul cortile interno, ha infissi in alluminio dotati di vetrocamera protetti esternamente da tapparelle in pvc (allocate in cassonetti di diverso spessore) e da grate metalliche (a volte apribili dotate di lucchetto di chiusura ed a volte fisse) verniciate di bianco. Le porte interne sono tamburate lisce mentre la porta d'ingresso è blindata, pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica mentre i battiscopa sono in legno; il servizio igienico è dotato di sanitari completi di rubinetteria ed accessori. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia con punti luce distribuiti nei diversi ambienti. L'impianto di riscaldamento, del tipo indipendente è costituito da termosifoni metallici distribuiti nei diversi ambienti con caldaia a gas ubicata nel terrazzo comune prospicente l'alloggio; nel bagno, in alto, sono presenti due aperture complete di vetro fisso, che affacciano negli ambienti adiacenti; l'intonaco interno è del tipo liscio al civile completo di tinteggiatura.

Via Lipari, 3 - 87032 Campora S.G. Amantea - (CS) - P.I. 03761750789 0982/46144 - Cell. 3406123231
e-mail: ignaziobruni@libero.it – pec ignazio.bruni@archiworldpec.it

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

- **Note: le due camere hanno una forma fortemente irregolare tanto da limitarne l'uso; la porta blindata di ingresso si presenta in mediocre stato di conservazione così come pavimenti e rivestimenti - i battiscopa in legno sono a tratti divelti - alcune porte interne sono danneggiate; il servizio igienico è dotato di sanitari, rubinetteria ed accessori di media qualità. L'impianto elettrico a tratti risulta interrotto e/o privo di frutti e/o di placche di copertura. L'impianto di riscaldamento, del tipo indipendente è composto da una caldaia murale a gas allocata sul terrazzo comune antistante il fabbricato e di termosifoni ubicati negli ambienti interni; la tinteggiatura murale risulta ammalorata. La parete che contiene l'infisso del soggiorno ha uno spessore di circa 13 cm non idoneo per essere una parete esterna. Il videocitofono è obsoleto.**

Come già detto, per l'unità immobiliare in esame, non è stato possibile rinvenire l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), ne è stato possibile rinvenire, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rende l'Autorizzazione con la quale è stata autorizzata la variazione di destinazione d'uso da A/10 ad A/2 ed il conseguente Certificato di Agibilità.

Quella identificata dal Sub 104 è composta da ingresso cucina-pranzo (anche se non sono visibili attacchi per lavelli e cucina), una camera, un bagno, un ripostiglio non finestrato ed un disimpegno. Detto alloggio affaccia su Via G. Verdi e, sulla parte esterna è chiuso da una facciata strutturale in vetro che, all' interno risulta chiusa in cartongesso, sia in basso che in alto. Nella fascia centrale trovano posto le ante apribili in alluminio e vetro riflettente tipo "antelio". Le porte interne sono tamburate lisce mentre la porta di ingresso è blindata, pavimenti e rivestimenti sono stati realizzati in ceramica con battiscopa in legno; nella cucina soggiorno è stato montato, sovrapposto, un pavimento in melaminico flottante con battiscopa coordinati; il servizio igienico è dotato solo di water e lavabo completi di rubinetteria ed accessori. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia con punti luce distribuiti nei diversi ambienti; L'impianto di climatizzazione vede la presenza di due split a parete negli ambienti principali; l'intonaco interno è del tipo liscio al civile completo di tinteggiatura.

Note: gli infissi in alluminio, le porte interne e la porta blindata di ingresso si presentano in mediocre stato di conservazione così come per pavimenti e rivestimenti; la parte di pavimento sulla quale sono state applicate piastrelle in melaminico flottanti risulta ammalorata ed a tratti sconnessa, inoltre in parte è priva di battiscopa; il servizio igienico non risulta idoneo alla attribuita destinazione di civile abitazione per dimensioni e dotazioni; l'impianto elettrico a tratti risulta interrotto e/o privo di frutti e/o di placche di copertura; l'impianto di climatizzazione è costituito da due vetusti split – non è stato possibile individuare l'unità esterna né verificare il funzionamento dell'impianto che, comunque è ormai obsoleto (per maggiore chiarezza di

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

esposizione si segnala la presenza di una sola unità esterna posta però in corrispondenza dell'alloggio adiacente); la tinteggiatura murale risulta fortemente ammalorata; tale unità immobiliare non è soprastante a locali riscaldati bensì ad una zona porticata e non è stata rinvenuta coibentazione sulla superficie inferiore del solaio; stesso discorso vale per la fascia di terrazzo soprastante l'alloggio generata dall'arretramento del piano soprastante.

Come già detto, per l'unità immobiliare in esame,77777 non è stato possibile rinvenire l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ne è stato possibile rinvenire il Certificato di Agibilità rilasciato successivamente alla variazione di destinazione d'uso da A/10 ad A/2.

Sulla scorta delle considerazioni sopra illustrate, dopo avere preso visione della documentazione acquisita, dopo avere assunto informazioni sul mercato immobiliare locale, anche presso le agenzie immobiliari operanti in zona, il sottoscritto ha potuto stabilire che immobili di pari caratteristiche a quelli dei quali si relaziona sono stati negoziati ad un prezzo variabile tra 1.350,00 e 1.600,00 €/mq.

Dalla consultazione delle "Quotazioni Immobiliari OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari, pubblicate sul sito dell'Agenzia del Territorio – Comune di Rende Fascia/zona: Centrale/FASCIA VALLIVA DA ROGES A QUATTROMIGLIA - Codice di zona: B5 (***doc.* 6**) Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione Residenziale), in riferimento al 1° semestre dell'anno 2024, dalla quale per abitazioni civili in stato conservativo normale i prezzi variano tra un minimo di 1.400,00 €/mq ed un massimo di 2.000,00 €/mq.

Sulla scorta di quanto sopra, il valore di mercato adottato è pari a 1.400,00 €/mq per l'alloggio Sub 101 e pari a 1.450,00 €/mq per l'alloggio Sub 104.

A questo punto si procede, quindi, alla determinazione della superficie commerciale secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale è pari alla somma della superficie lorda dei vani principali (comprensiva delle superfici dei muri interni e perimetrali esterni computati per intero e dei muri confinanti con parti comuni o con altre unità immobiliari computati nella misura del 50%) e delle superfici di ornamento o accessori omogeneizzate (ragguagliate);
- a seconda delle diverse destinazioni, tali superfici saranno moltiplicate per i relativi coefficienti di ragguaglio, definiti dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138, ottenendo la superficie ragguagliata complessiva che, moltiplicata per il valore economico a metro quadro, fornisce il valore commerciale dell'immobile.

Via Lipari, 3 - 87032 Campora S.G. Amantea - (CS) - P.I. 03761750789 0982/46144 - Cell. 3406123231
e-mail: ignaziobruni@libero.it – pec ignazio.bruni@archiworldpec.it

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

Nel seguito viene riportato il valore dei diversi immobili unitamente alle altre informazioni per come richiesto nel quesito.

Prima unità immobiliare – Abitazione Sub 101 ubicata in Via P. Mascagni n. 2 del Comune di Rende, Piano Primo, Scala C, Interno 5.

Per tale unità immobiliare, composta da ingresso-cucina-pranzo, due camere di forma irregolare, un bagno, un ripostiglio (entrambi non finestrati) ed un disimpegno - avente superficie di mq 69,25, avremo:

Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Coefficiente di ragguaglio	Mq Commerciali	€/Mq	Valore
1	101	abitazione	69,25	1,00	69,25	1400,00	96.950,00 €

Euro 96.950,00 (novantaseimilanovecentocinquanta/zerozero).

Seconda unità immobiliare – Abitazione Sub 104 ubicata in Via P. Mascagni n. 2 del Comune di Rende, Piano Primo, Scala C, Interno 3.

Per tale unità immobiliare, composta da ingresso cucina-pranzo, una camera, un bagno, un ripostiglio non finestrato ed un disimpegno - avente superficie di mq 49,25, avremo:

Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Coefficiente di ragguaglio	Mq Commerciali	€/Mq	Valore
1	104	abitazione	49,25	1,00	49,25	1450,00	71.412,50 €

Euro 71.412,50 (settantunomilaquattrocentododici/cinquanta).

RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO

- *Verificare la possibilità di vendere gli immobili in uno o più lotti, indicando in tal caso i singoli lotti.*

Le due unità immobiliari non sono divisibili per cui avremo due diversi lotti uno per ogni unità immobiliare:

N. lotti	Sub	Scala	Piano	Destinazione	Sup. lorda mq
lotto 1	101	C	primo	appartamento	69,25
lotto 2	104	C	primo	appartamento	49,25

Via Lipari, 3 - 87032 Campora S.G. Amantea - (CS) - P.I. 03761750789 0982/46144 - Cell. 3406123231
e-mail: ignaziobruni@libero.it – pec ignazio.bruni@archiworldpec.it

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

RISPOSTA ALL'OTTAVO QUESITO

Allegare alla relazione una planimetria dell'immobile o copia della planimetria catastale, le foto nonché i certificati catastali.

In risposta al soprastante quesito il sottoscritto ha composto un fascicolo per ogni unità immobiliare che allega alla presente quale (***doc.* 14**)

Ogni fascicolo contiene:

- Copia dell'elaborato planimetrico con individuazione grafica;
- Planimetria catastale;
- Visura catastale;
- Rilievo fotografico.

RISPOSTA AL NONO QUESITO – prima parte

Indicare con precisione, in un'apposita parte conclusiva della relazione, la consistenza degli immobili, o loro parti o lotti o quote, ai fini della esatta individuazione degli stessi nel bando di vendita e cioè: tipo di immobile; eventuale suddivisione in lotti o quote ideali; ubicazione (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno); dati catastali attuali; confini (almeno tre); provenienza del bene; descrizione (superficie in metri quadri, vani, servizi); valore del cespite risultante dalla stima.

Nel seguente riepilogo sono riportati, nell'ordine, i dati richiesti.

PRIMO LOTTO

Tipo di immobile:

- Abitazione piano primo - scala C – interno 5 - SUB 101.

Ubicazione:

- Detto immobile è delimitato da Viale Rossini, Via P. Mascagni e Via G. Verdi, nelle vicinanze della chiesa di San Borromeo e del Municipio, in pieno centro abitato della località Quattromiglia del Comune di Rende in Provincia di Cosenza (CS), alla Via P. Mascagni n° 2.

Dati catastali attuali:

- Abitazione foglio 38, part. n. 964 sub 101, via P. Mascagni 2, Cat. A/2, Classe 2, 4 vani, R.C. €. 526,79.

Confini:

- Vano ascensore, Sub 83 per due lati e Sub 99.

Provenienza del bene:

- Atto di compravendita del 21.03.2002, rep. 57740, registrato e trascritto a Cosenza in data 26.03.2002 ai nn. 6425 R.G. e 5098 R.P.
- Verbale di consegna del 07.10.2003, rep. 61832, registrato e trascritto a Cosenza in data 15.10.2003 ai nn. 25479 R.G. e 18948 R.P.

Via Lipari, 3 - 87032 Campora S.G. Amantea - (CS) - P.I. 03761750789 0982/46144 - Cell. 3406123231
e-mail: ignaziobruni@libero.it – pec ignazio.bruni@archiworldpec.it

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

Arch. Ignazio BRUNI

[redacted]

ai sensi dell'art. 2545 septiesdecies del c.c.
D.M. n. 125/2024 del 20.09.2024

[redacted]

con sede in RENDE (CS) - Via Mascagni, n. snc – Palazzo Edilizia
CRC "Scala C"
PEC: lca.125.2024@pec.it

UFFICIO DELLA LIQUIDAZIONE
C/so COMMISSARIO LIQUIDATORE
Dott. SALVATORE IMPIERI
C.da Monache SS18, snc, 87023 DIAMANTE (CS)
0985/1900007 - 346/7167731
e-mail: studioimpieri@gmail.com

Perizia Tecnica relativa ad immobili ubicati nel Comune di Rende (Cs), via Mascagni, 2

(Rif. Catastale Fg. n.38 - particella n. 964, Sub 101 e Sub 104)

Tecnico incaricato
Architetto Ignazio BRUNI
Via Lipari, 3 - 87032 Amantea (Cs)
e-mail: ignaziobruni@libero.it – pec ignazio.bruni@archiworldpec.it

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

Descrizione:

- Abitazione, con accesso dal vano scala C, composta da ingresso-cucina-pranzo, due camere di forma irregolare, un bagno, un ripostiglio (entrambi non finestrati) ed un disimpegno.

Superficie complessiva lorda:

- Abitazione mq 69,25 circa.

Valore del cespite risultante dalla stima:

Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Coefficiente di ragguaglio	Mq Commerciali	€/Mq	Valore
1	101	abitazione	69,25	1,00	69,25	1400,00	96.950,00 €

Euro 96.950,00 (novantaseimilanovecentocinquanta/zerozero).

SECONDO LOTTO

Tipo di immobile:

- Abitazione piano primo - scala C - interno 3 - SUB 104.

Ubicazione:

- Detto immobile è delimitato da Viale Rossini, Via P. Mascagni e Via G. Verdi, nelle vicinanze della chiesa di San Borromeo e del Municipio, in pieno centro abitato della località Quattromiglia del Comune di Rende in Provincia di Cosenza (CS), alla Via P. Mascagni n° 2.

Dati catastali attuali:

- Abitazione foglio 38, part. n. 964 sub 104, via P. Mascagni 2, Cat. A/2, Classe 2, 3 vani, R.C. €. 395,09.

Confini:

- Sub 83 e sub 99, sub 107 e corte in proiezione del fabbricato.

Provenienza del bene:

- Atto di compravendita del 21.03.2002, rep. 57740, registrato e trascritto a Cosenza in data 26.03.2002 ai nn. 6425 R.G. e 5098 R.P.
- Verbale di consegna del 07.10.2003, rep. 61832, registrato e trascritto a Cosenza in data 15.10.2003 ai nn. 25479 R.G. e 18948 R.P.

Descrizione:

- Abitazione, con accesso dal vano scala C, composta da ingresso cucina-pranzo, una camera, un bagno, un ripostiglio non finestrato ed un disimpegno.

Superficie complessiva lorda:

- Abitazione mq 49,25 circa.

Valore del cespite risultante dalla stima:

Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Coefficiente di ragguaglio	Mq Commerciali	€/Mq	Valore
1	104	abitazione	49,25	1,00	49,25	1450,00	71.412,50 €

Euro 71.412,50 (settantunomilaquattrocentododici/cinquanta).

Via Lipari, 3 - 87032 Campora S.G. Amantea - (CS) - P.I. 03761750789 0982/46144 - Cell. 3406123231
e-mail: ignaziobruni@libero.it – pec ignazio.bruni@archiworldpec.it

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

RISPOSTA AL NONO QUESITO – seconda parte

Verifichi le iscrizioni e le trascrizioni relative agli immobili oggetto di valutazione effettuate nei venti anni anteriori e predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri domande giudiziali e sentenze).

In risposta al soprastante quesito il sottoscritto ha acquisito dalla Dottoressa Angela Massara Notaio in Praia a Mare una apposita relazione che allega alla presente quale (***doc.* 15**).

Tanto dovevasi per incarico ricevuto.

La presente Perizia Tecnica unitamente ai suoi quindici allegati e stata fatta e sottoscritta in Amantea 22 Novembre 2024.

Il Tecnico

arch. Ignazio BRUNI

Via Lipari, 3 - 87032 Campora S.G. Amantea - (CS) - P.I. 03761750789 0982/46144 - Cell. 3406123231
e-mail: ignaziobruni@libero.it – pec ignazio.bruni@archiworldpec.it

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