



La conoscenza è uno strumento
straordinariamente
potente per raggiungere il benessere.

EcoHouse studio
servizi per l'ingegneria

Ing. Mario Cesareo
Via Alimena n°40
87046 Montalto Uffugo (CS)
PEC: ing.mariocesareo@pec.it
MAIL: ing.mariocesareo@live.it
CELL: +39 339 50 84 717

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E.I. 90/2023**

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Sicilia

Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Mario Cesareo

Collaboratori al CTU

Ing. Domenico Lavia

COD. LAVORO

EH002/2024

ELABORATO:

Relazione CTU

Revisione post udienza del 20.05.2025

TAVOLA N°

DATA:

29/06/2025

SCALA:

-

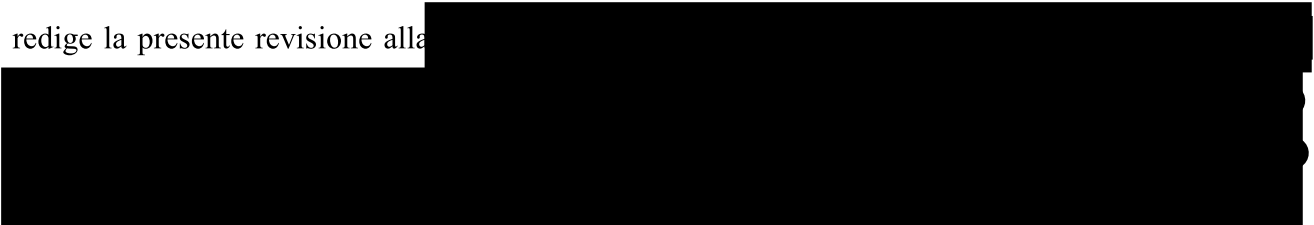
SOMMARIO

1.	<i>Incarico</i>	2
2.	<i>Parti in causa</i>	3
3.	<i>Espletamento delle operazioni peritali</i>	4
4.	<i>Descrizione dei luoghi</i>	7
	4.1 <i>Descrizione del fabbricato e del contesto</i>	7
	4.2 <i>Descrizione dettagliata dell'immobile oggetto di pignoramento</i>	9
5.	<i>Analisi dell'immobile</i>	14
	5.1 <i>Documentazione fascicolo</i>	15
	5.2 <i>Documentazione censuaria – Agenzia del Territorio</i>	15
	5.3 <i>Documentazione Agenzia delle Entrate</i>	15
	5.4 <i>Documentazione reperita presso il Comune di Rende</i>	16
	5.5 <i>Documentazione reperita presso il Notaio Andrea Perrelli</i>	17
	5.6 <i>Risultato dell'analisi</i>	17
6.	<i>Stima dell'immobile</i>	18
	6.1 <i>Metodo e criteri di stima</i>	18
	6.2 <i>Determinazione della superficie commerciale</i>	18
	6.3 <i>Dati di mercato per l'individuazione del valore medio della zona</i>	18
	6.4 <i>Calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile</i>	20
7.	<i>Risposta al questionario</i>	25
8.	<i>Elenco degli allegati</i>	46

1. Incarico



Il sottoscritto Ing. Mario Cesareo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al numero 5293, con studio in Montalto Uffugo alla Via Alimena n. 40, in qualità di tecnico incaricato dal Giudice per l'esecuzione immobiliare Dott. Giuseppe Sicilia, giusta nomina del 22.01.2024, redige la presente revisione alla



al N.C.E.U. al Foglio di **Mappa 37, Particella 343, Subalterni:**

- **4** (A7 – Abitazioni in villini – 12 vani);
- **5** (A2 – Abitazioni di tipo civile – 5 vani)
- **6** (C2 – Magazzini e locali di deposito)
- **1** (Ente comune).

2. Parti in causa

Le parti in causa nel pignoramento di cui alla procedura R.G.E. 90/2023 sono:

- Creditore Proceden

- Debitori:

3. Espletamento delle operazioni peritali

Il sottoscritto CTU in data 06.02.2024 ha presentato l'accettazione dell'incarico tramite l'invio telematico al Tribunale di Cosenza, in seguito alla nomina ricevuta nel verbale di udienza del 22.01.2024 dinanzi al Giudice per le esecuzioni, Dott. Giuseppe Sicilia, il quale ha fornito 15 quesiti, tutti riportati integralmente nell'ALLEGATO 1.

Inizialmente si è proceduto ad effettuare un'attenta analisi e studio della documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio, del quale si è estratta copia. Si è quindi proceduto, in più fasi, a reperire la documentazione amministrativa riguardante l'immobile, necessaria per potere svolgere le operazioni peritali. Nello specifico si è acquisita:

1) **Documentazione Agenzia del Territorio** riportata in ALLEGATO 2 e consistente in:

- *estratto di mappa;*
- *visura attuale per immobile;*
- *planimetria.*

2) **Documentazione Agenzia delle Entrate**, riportata in ALLEGATO 2 e consistente in:

- *Ispezioni ipotecarie su Immobile di cui al Foglio di Mappa 37, Particella 343, Subalterni 4,5,6 e I, del Comune di Rende;*
- *Richiesta di accesso a documenti amministrativi ex L. 241/90 - Prot. AGE DP Cosenza n. 183161 del 09/09/2024. (Verifica contratti di locazione).*

3) **Documentazione relativa alla richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dall'Ufficio del Comune di Rende e riportato in ALLEGATO 3:

- *Richiesta di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica, istanza prot.574914 del 13/09/2024, codice Univoco SUE 6394;*
- *Certificato di destinazione urbanistica Prot. N. 55598 del 30.09.2022.*

- 4) **Documentazione relativa all'accesso agli Atti Amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende**, riportata in ALLEGATO 4 e consistente in:
- *Istanza accesso agli atti presso il Comune di Rende del 17.09.24 con risposta prot. 64992 del 07.11.24;*
- 5) **Documentazione relativa alla richiesta del Certificato di Matrimonio presso il Comune di Cosenza**, riportata in ALLEGATO 5 e consistente in:
- *Istanza accesso agli atti presso il Comune di Cosenza, Prot. 82833 del 17.09.24 con risposta prot. 87188 del 28/09/2024;*
- 6) **Documentazione relativa alla richiesta dell'atto di compravendita dell'immobile presso il Notaio Adrea Perrelli**, riportata in ALLEGATO 6 e consistente in:
- *Richiesta atto notarile di compravendita;*
 - *Atto di compravendita repertorio n.34, raccolta n. 27 del 27/02/2024;*

Le operazioni peritali hanno inizio giorno 09.02.2024. In tale data lo scrivente insieme al custode, Dott. Marco D'Orrico, si è presentato alle ore 11:00 davanti all'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Si è presa visione dell'immobile e si è effettuato un primo rilievo geometrico e fotografico dell'abitazione. Il sopralluogo si è concluso alle ore 12.00 e si è redatto un verbale congiunto di sopralluogo.

Per svolgere le operazioni peritali si è effettuato un ulteriore sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento. Lo scrivente, in data 22.10.2024, alle ore 15.30, insieme al collaboratore Ing. Domenico Lavia, si è presentato presso il luogo oggetto di contenzioso e si è proceduto a verificare la corrispondenza tra gli elaborati catastali e l'immobile. Si è inoltre effettuata un ulteriore rilievo fotografico e stilato, alla chiusura, un verbale di sopralluogo (ALLEGATO 7).

In data 10.12.2024 si è provveduto al deposito dell'elaborato peritale corredato dei suoi allegati e successivamente, in data 04.02.2025 si sono ricevute, a mezzo pec, le osservazioni del CTP, cui si è risposto in data 25.02.2025. In data 20.05.2025 lo scrivente è comparso in udienza d'innanzi all'ill.mo Giudice per l'esecuzione e nel corso di essa, avendo confermato la bontà del proprio

elaborato, si è sono comunque reso disponibile ad un ulteriore confronto con il CTP della Parte Esecutata. In data 30.05.2025 presso la sede della EcoHouse Engineering si è incontrato il CTP

[REDACTED] insieme si è esaminato ogni aspetto dell'elaborato peritale.

Alla luce dell'incontro si è confermata la bontà dell'elaborato elaborato peritale, ma si ritenuto di dover modificare un solo coefficiente di differenziazione relativo allo stato di manutenzione dell'immobile, che ad un esame più attento è risultato non essere perfettamente aderente allo stato globale dell'abitazione: tale modifica ha comportato una variazione, seppur modesta, del valore finale di stima, come si vedrà nei capitoli che seguono.

4. Descrizione dei luoghi

4.1 Descrizione del fabbricato e del contesto

L'immobile oggetto di Consulenza Tecnica d'Ufficio è sito nel Comune di Rende, alla Via Piemonte n.5/B ed è costituito da una villa di grandi dimensioni la cui concessione edilizia risale al 1982.

L'immobile è situato a pochi chilometri dal centro di Rende, in località Serra D'Ulivo, in una zona prettamente residenziale, distante circa 1 km dall'asse centrale della città. È distante circa 2 km dall'uscita autostradale di Rende e circa 400 m dall'ingresso per la strada 107 Silana-Crotonese.



Fi

Fig. 1: Foto aerea dell'area con individuazione dell'immobile (fonte Google Earth).

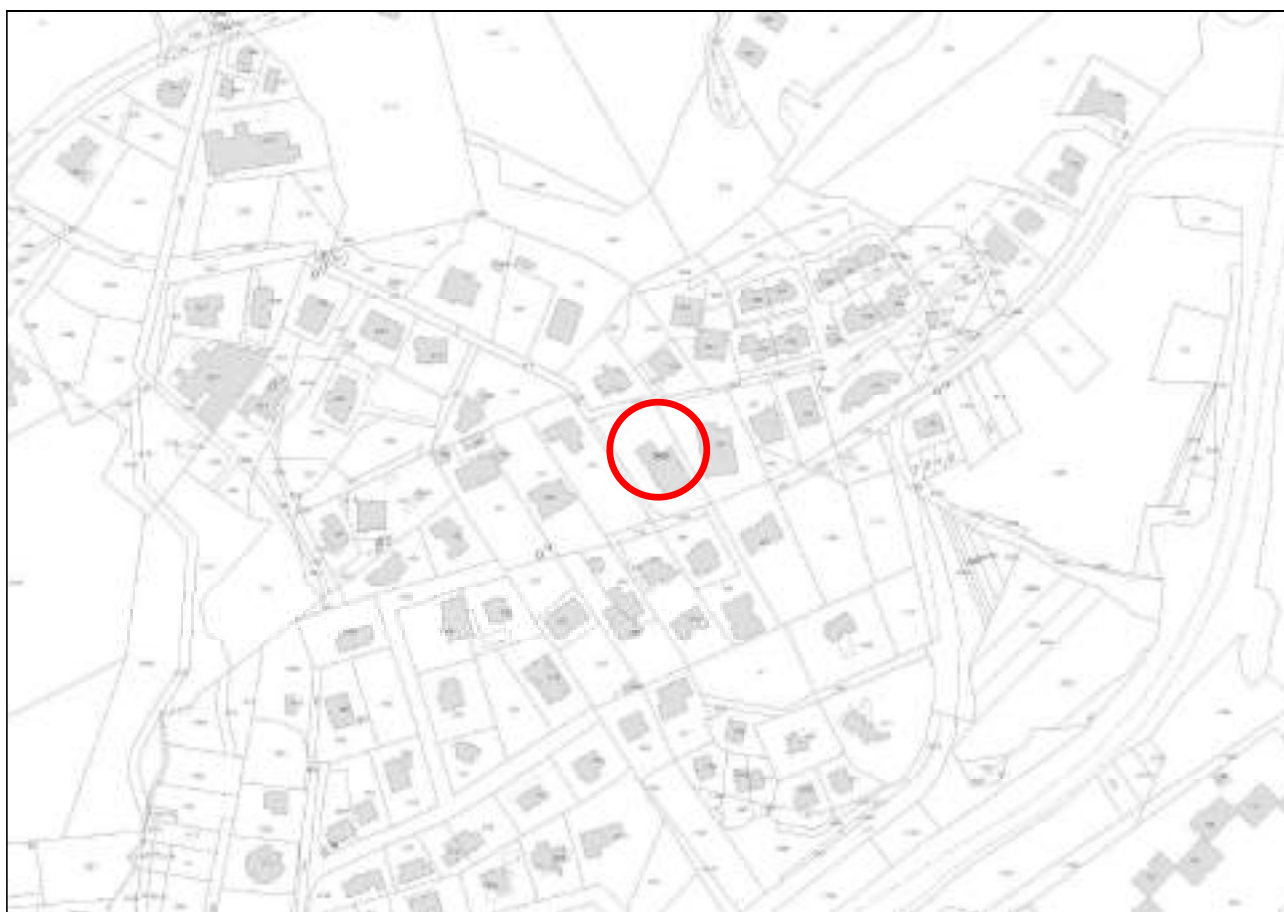


Fig. 2: Estratto del Foglio di Mappa n. 37 p.lla 343 del Comune di Rende

Il fabbricato ha una struttura portante costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato, con solai latero cementizi gettati in opera. La villa è cinta da un muro di recinzione con funzione, lungo alcune parti del perimetro, anche portante. La proprietà dispone di un accesso pedonale costituito da un cancelletto che affaccia sul giardino e di un accesso carrabile, che consente di raggiungere i garage o uno spazio interno adibito al parcheggio delle autovetture.

La villa si struttura su un totale di quattro livelli, di cui uno seminterrato (cantina/garage) e un altro mansardato. A completamento e ornamento si trova un giardino di circa 1400 mq, con piscina. In quest'ultimo si trova, inoltre, un forno in mattoni. Di seguito alcune foto della parte esterna.



Fig. 3: Viste dell'esterno del fabbricato

4.2 Descrizione dettagliata dell'immobile oggetto di pignoramento

L'immobile figura in Catasto Urbano del Comune di Rende al Foglio di Mappa 37, Particella 343, Subalterni:

- 1, Bene comune non censibile;

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse
 Via Alimena 40 - 87046 – Montalto Uffugo (CS)
 email: ing.mariocesareo@live.it
 pec: ing.mariocesareo@pec.it
 Tel. 3395084717

- 4, Categoria A/7, con una superficie catastale di 380 mq, rendita: 1.890,23 €;
- 5, Categoria A/2, con una superficie catastale di 138 mq, rendita: 658,48 €;
- 6 Categoria C/2, con una superficie catastale di 350 mq, rendita: 787,55 €.

La proprietà degli esecutati si sviluppa su un totale di quattro piani, di cui uno seminterrato e uno sottotetto, circondata da un giardino privato, con piscina e terrazzo di circa 1400 mq.

Il piano seminterrato è costituito da una cantina circa di 160 mq, con bagno, e da un locale deposito/garage di circa 480 mq, costituito da diversi ambienti.

Il piano terra si sviluppa in due zone, giorno e notte, collegate direttamente tra di loro. La zona giorno è costituita da un grande soggiorno duplex con camino, dotato di ampie porte finestre che si affacciano sul giardino, da una cucina con camino e da un bagno. La zona notte, leggermente rialzata rispetto la zona giorno, è costituita da tre camere da letto, due bagni e una zona aperta adibita a guardaroba.

Il piano primo è costituito da uno spazio aperto che affaccia sul soggiorno, adibito a studio, munito di un bagno e ripostiglio.

Il piano sottotetto, al quale si accede dal primo piano mediante una scala a chiocciola, è costituito da uno spazio di circa 25 mq attualmente adibito ad angolo fitness.

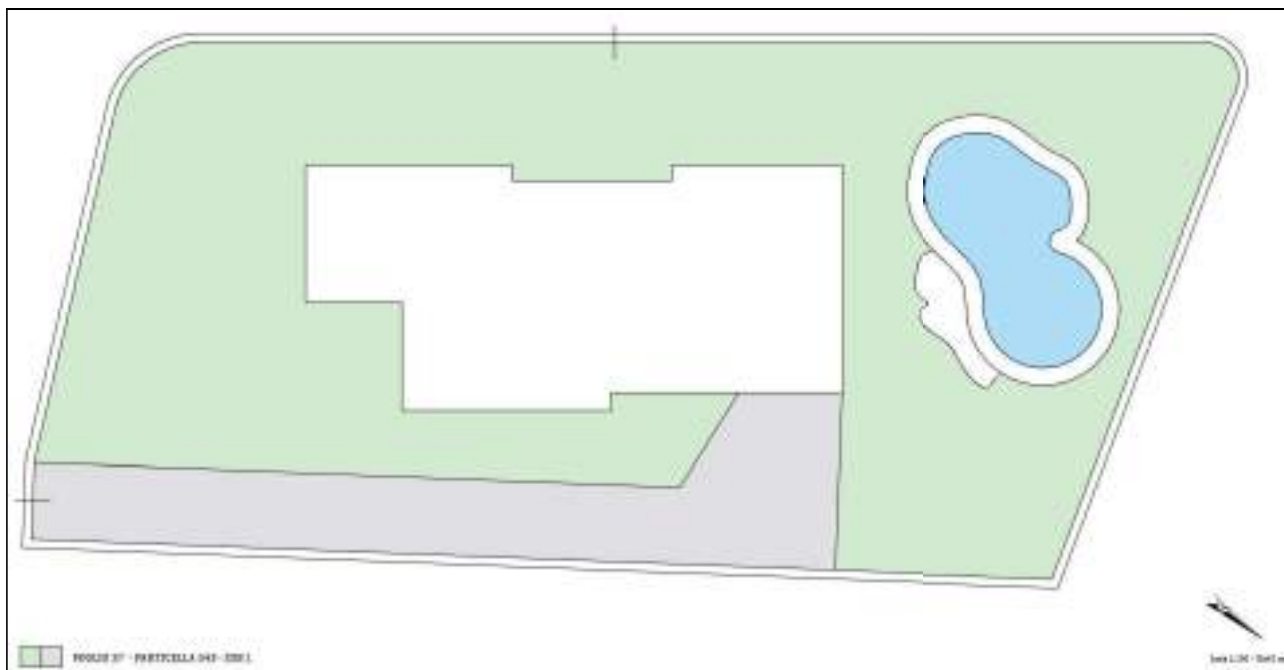


Fig. 4: Planimetria dell'immobile – Giardino

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 – Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. 3395084717

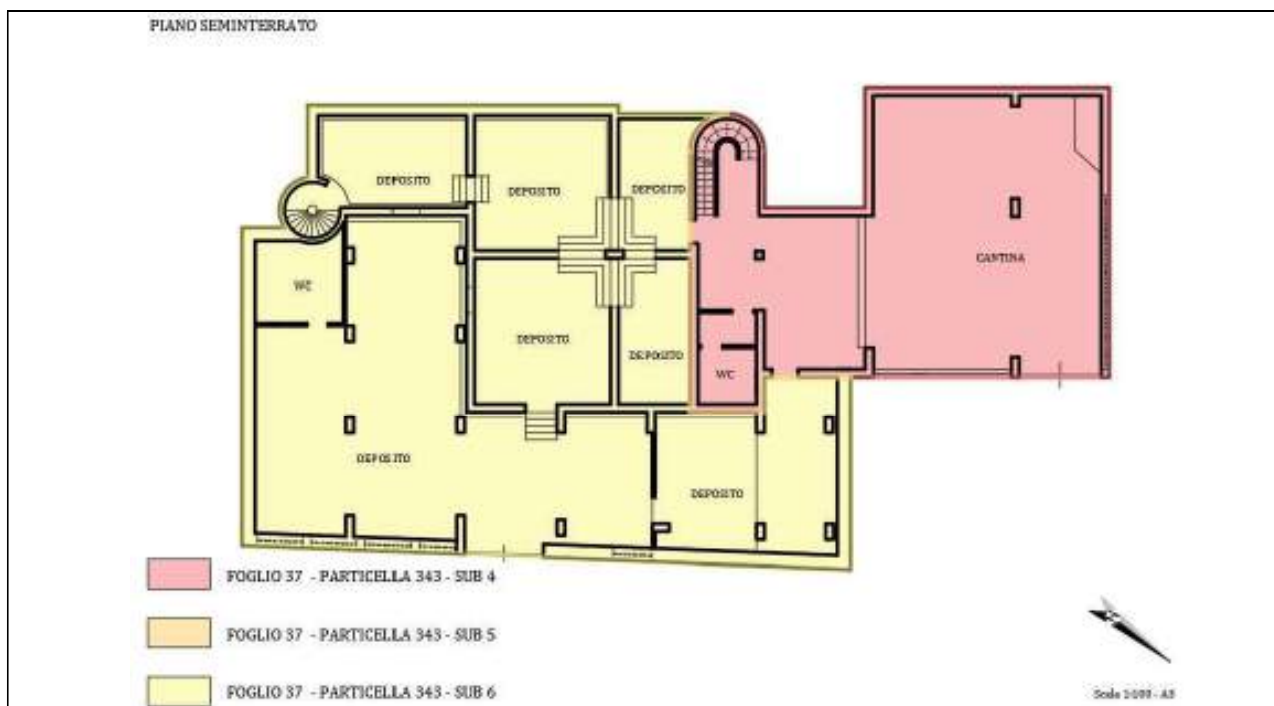


Fig. 5: Planimetria dell'immobile – Piano seminterrato

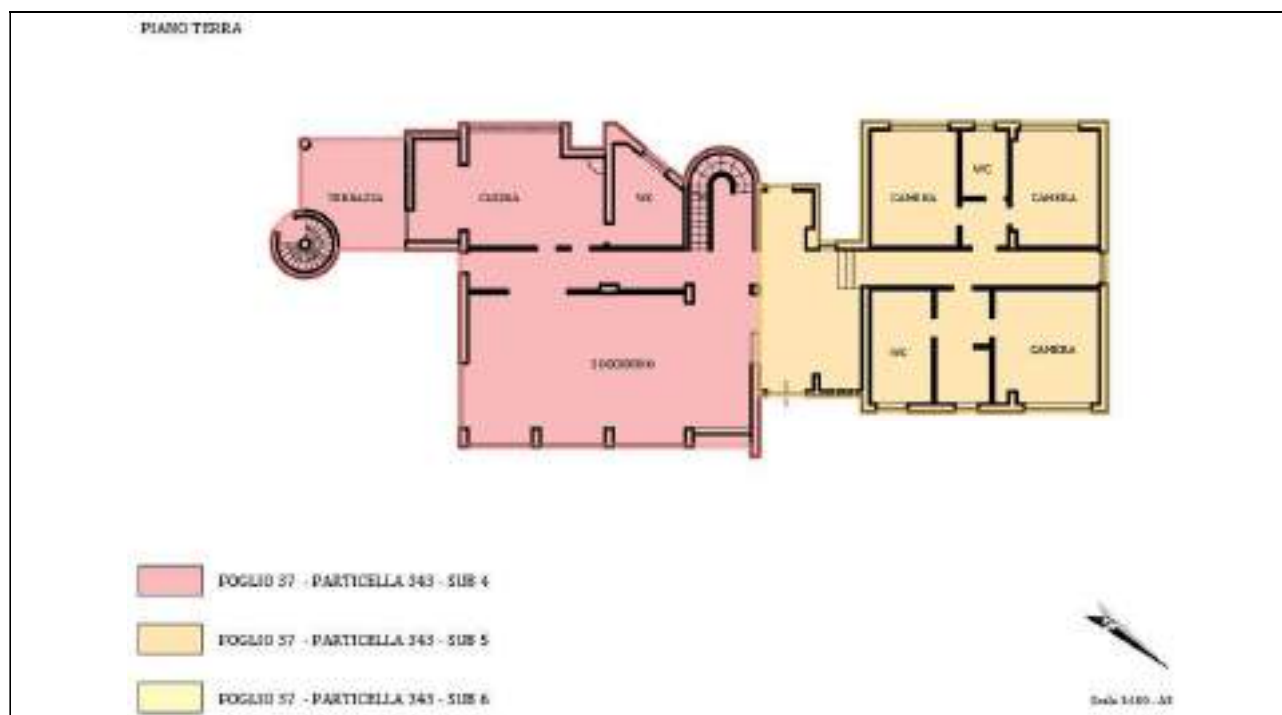


Fig. 6: Planimetria dell'immobile – Piano terra

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 – Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. 3395084717

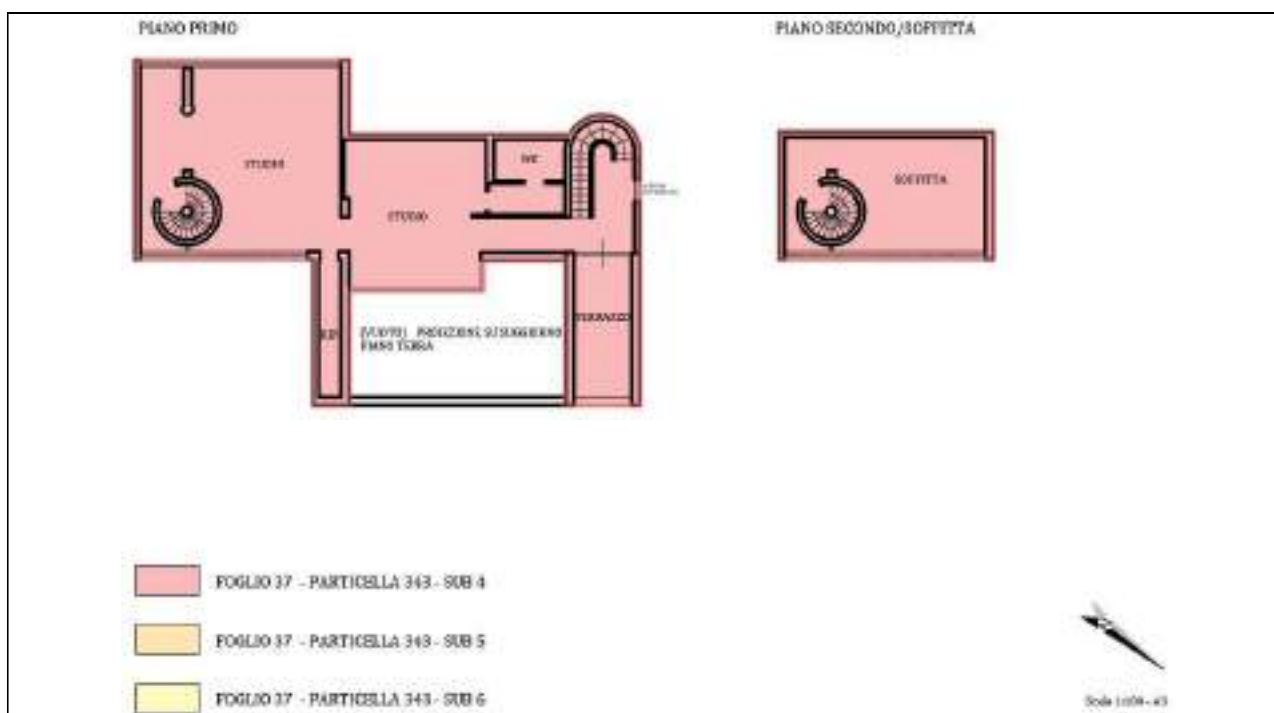


Fig. 7: Planimetria dell'immobile – Piano Primo e piano secondo/soffitta

Si riportano di seguito alcune immagini dell'interno e si rimanda all' ALLEGATO 9 per la documentazione fotografica completa.



Fig. 8: Immagini dell'interno dell'unità immobiliare.

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse
 Via Alimena 40 - 87046 – Montalto Uffugo (CS)
 email: ing.mariocesareo@live.it
 pec: ing.mariocesareo@pec.it
 Tel. 3395084717

4.3 Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione interna risulta in discrete condizioni, mentre quello esterno e della zona adibita a cantina/garage risulta essere in condizioni sufficienti, in quanto sono presenti zone umide che hanno provocato anche il distaccamento della tinteggiatura e la formazione di muffa. Su tutto il fabbricato sono presenti in maniera diffusa nelle tamponature, piccole crepe, che da quanto riferito durante il primo sopralluogo sarebbero comparse a seguito dell'evento sismico registrato agli inizi del 2020. In corrispondenza dell'ingresso principale è visibile il cedimento della pavimentazione del marciapiedi perimetrale. È visibile inoltre la perdita dello stato di equilibrio del muro di contenimento posto sul fronte strada in prossimità del cancello di ingresso carrabile.

5. Analisi dell'immobile

5.1 Documentazione fascicolo

Dallo studio del fascicolo d'ufficio risulta che la documentazione presente è completa, soprattutto in riferimento a quanto previsto dall'art. 567, comma 2 del C.d.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari). È presente infatti: *il certificato notarile emesso in data 12.07.2023 dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano.*

Si è provveduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile, effettuando le dovute visure presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Cosenza.

5.2 Documentazione censuaria – Agenzia del Territorio

Si è provveduto ad acquisire presso la sede di Cosenza dell'Agenzia del Territorio tutta la documentazione relativa ai subalterni costituenti l'immobile in oggetto; tale documentazione, di seguito elencata, è riportata in ALLEGATO 2.

<i>Comune di Rende</i>	• <i>visure storiche per immobile;</i>
<i>Foglio 37 – Particella 373 – sub 1,4,5,6:</i>	• <i>estratto di mappa;</i>
	• <i>planimetrie.</i>

5.3 Documentazione Agenzia delle Entrate

Si è proceduto ad effettuare, presso l'Agenzia delle Entrate, le ispezioni ipotecarie sull'immobile, (ALLEGATO 2) constatando la congruità e completezza del certificato notarile presente nel fascicolo.

Inoltre, si è proceduto a verificare presso l'ufficio del registro la presenza di contratti di locazione o similari attualmente in essere.

Non risulta l'esistenza di nessun contratto di locazione.

5.4 Documentazione reperita presso il Comune di Rende

Si è proceduto ad effettuare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende, richiesta di accesso agli atti tecnici amministrativi, con riscontro positivo e acquisizione delle documentazioni depositate presso l'Ente (ALLEGATO 4).

Si è fatta inoltre richiesta, sempre presso il Comune di Rende, del Certificato di Destinazione Urbanistica, di cui all'art. 30 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., relativamente alle aree distinte in catasto al foglio 37, particella 343, nel quale si certifica che il terreno sito in agro di Rende (CS), distinto in Catasto Terreni come Foglio 37 Particella 343 ha la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 37 Particella 343 (superficie censuaria complessiva 2.355 mq)

314 mq - Strada (Viabilità)

di cui:

314 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

2.041 mq - B4 (Zona di Completamento)

di cui:

2.041 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Le aree interessate dal completamento B2/2 Sono zone di carattere esclusivamente residenziale, con densità edilizia di tipo estensivo prevalentemente collinare o semi-collinare.

L'edificazione potrà avvenire per intervento diretto con rilascio di Permesso di Costruire, con i seguenti indici e parametri:

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

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

Il certificato di destinazione urbanistica è riportato in ALLEGATO 3.

5.5 Documentazione reperita presso il Notaio Andrea Perrelli

Si è proceduto ad effettuare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende, richiesta e acquisizione dell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di contenzioso. (ALLEGATO 6).

5.6 Risultato dell'analisi

Alla luce delle operazioni di sopralluogo e dell'analisi della documentazione acquisita, lo scrivente evidenzia che l'immobile presenta piccole incongruenze, in termini di disposizione interna e posizione delle aperture, dal punto di vista urbanistico e catastale. Dette difformità risultano essere sanabili mediante la presentazione titolo edilizio in sanatoria e non presentano la necessità di opere murarie.

6. Stima dell'immobile

6.1 Metodo e criteri di stima

Il metodo di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è quello **“sintetico comparativo”**. Tale metodo meglio si adatta a riassumere le considerazioni dettate dall'esperienza personale, le condizioni e i valori medi di mercato degli immobili riferiti alla zona di appartenenza. Il procedimento consiste nell'individuazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni che hanno le stesse caratteristiche, l'ubicazione nella medesima zona, oppure in zone limitrofe equiparabili, e dei quali beni sono noti i valori o i prezzi a mq di superficie commerciale, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

In definitiva, si procede all'individuazione della **quotazione normalizzata del mq di superficie** nella zona in cui sono ubicati gli immobili; tale quotazione, riguardante un immobile *“in condizioni normali”*, sarà utilizzata come riferimento per la successiva determinazione del **valore al mq** degli immobili oggetto di stima; scostamenti da tale valore medio, in ogni caso, devono essere previsti in funzione di uno o più fattori, intrinseci e/o estrinseci, che caratterizzano il bene in esame.

Il valore di mercato del bene si ottiene pertanto moltiplicando il prezzo normale unitario opportunamente calcolato per la superficie commerciale.

6.2 Determinazione della superficie commerciale

Il computo della superficie commerciale delle unità immobiliari è condotto secondo la metodologia dell'Allegato C - *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”* del D.P.R. 138/98.

6.3 Dati di mercato per l'individuazione del valore medio della zona

Per l'individuazione dei prezzi di mercato nel Comune di Rende si è fatto riferimento ai valori forniti dalla Banca delle quotazioni immobiliari OMI. Nel caso che ci occupa si è ricercato sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate il valore della Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI relativamente alla zona nella quale sorge l'immobile oggetto di stima: *“Comune di Rende - Fascia C3/zona: Semicentrale: Failla-Difesa Saporito”*.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1600	L	4,3	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3,3	4,9	L
Bos	NORMALE	850	1190	L	3,2	4,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1850	L	5	7,2	L

Fig. 9: Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Comune di Rende, Fascia B4/zona: Centrale/Viale dei giardini- Piano monello - Piano di Maio inferiore - San Gennaro inferiore.

Per la zona di riferimento e categoria “*Ville e Villini*”, il valore unitario degli immobili è compreso tra $OMI_{min} = 1.300,00 \text{ €/mq}$ e $OMI_{max} = 1.850,00 \text{ €/mq}$. All’interno di detto intervallo, il valore normale unitario, che costituisce il dato economico di ingresso al procedimento di stima, è determinato secondo la procedura indicata dall’ ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL’AGENZIA DELLE ENTRATE: “*Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all’articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)*”, riportata nel riquadro sinottico sotto.

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{MIN} + (\text{Val OMI}_{MAX} - \text{Val OMI}_{MIN}) \times K$$

dove:

Val OMI_{MIN} e Val OMI_{MAX} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l’immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell’atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, $K1$ (taglio superficie) e $K2$ (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

dove:

$K1$ (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

$K2$ (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 – Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. 3395084717

6.4 Calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile

Nel caso che ci occupa la stima è condotta secondo due diverse casistiche conformative:

Caso a) – Stima nella sua configurazione attuale (intero immobile);

Caso b) – Stima con ipotesi di divisione in due unità immobiliari.

La stima, secondo un'ipotesi di frazionamento, ha lo scopo di pervenire ad un giudizio di convenienza circa la realizzazione di due unità abitative, in luogo di quella unica esistente.

CASO A)

Stima immobile allo stato attuale

La superficie commerciale dell'immobile, valutata secondo quanto descritto al precedente punto 6.2, è pari a 703 mq.

Il valore normale unitario, valutato secondo la procedura del precedente punto 6.3, è pari a 1.382,50 €/mq stato considerando un valore del coefficiente K pari a 0,15.

$$\text{Valore normale unitario} = 1300 \text{ €/mq} + (1850 \text{ €/mq} - 1300 \text{ €/mq}) \times 0,15 = 1.382,50 \text{ €/mq}$$

Il *valore normale unitario* dell'immobile tipo viene, poi, ulteriormente corretto in relazione alle peculiari caratteristiche del manufatto reale che possono portare ad un valore unitario superiore o inferiore a quello di partenza. Tale correzione avviene attraverso l'utilizzo dei “*coefficienti di differenziazione*” che esprimono lo scostamento del prezzo, in termini di valore economico dell'edificio reale, da quello “*medio*” indicato dai borsini. Nel caso in esame il coefficiente di differenziazione complessivo è pari a 0,80791.

Il valore unitario dell'immobile è dato dalla relazione:

$$\text{Val. unit.} = \text{Val. norm. unit.} \times \text{Coeff. di diff.} = 1.382,50 \text{ €/mq} \times 0,80791 = 1.116,94 \text{ €/mq}$$

Il valore commerciale, dunque si calcola attraverso la relazione:

$$\text{Val. commerciale} = \text{Val. Unitario} \times \text{Sup. Comm.} = 1.116,94 \text{ €/mq} \times 703 \text{ mq} = 785.208,82 \text{ €}$$

Il valore commerciale dell'immobile, arrotondato per difetto è pari, allora, a **785.209,00 €**.

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo dei parametri di stima.

Valore normale unitario	1.382,50 €/mq
Coefficiente Correttivo	0,80791
Valore unitario	1.116,94 €/mq
Valore commerciale	785.209,00 €

In ALLEGATO 11 si riporta la scheda del software ACTASTIME con il quale si è effettuata la stima dell'immobile. In particolare si riporta il calcolo esplicito del coefficiente di differenziazione globale.

CASO B)

Stima in ipotesi di divisione in due unità immobiliari

In relazione alle particolari caratteristiche costruttive dell'immobile, esso risulta divisibile secondo un modello abitativo bifamiliare, in due ampie abitazioni:

abitazione B.1, di superficie commerciale pari a 430 mq;

abitazione B.2, di superficie commerciale pari a 353 mq.

Il coefficiente K risulta essere il medesimo per entrambi e pari a 0,15 e dunque anche il valore normale unitario risulta essere il medesimo per entrambe le abitazioni e pari a $V_{NU} = 1.382,50 \text{ €/mq}$. Poiché le due abitazioni possiedono anche le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile valutato nella sua interezza, anche il coefficiente di differenziazione risulta essere il medesimo per entrambe le abitazioni ipotizzate e pari a 0,80791.

Ne viene dunque che anche il valore normale unitario sarà, per entrambe le abitazioni proposte in divisione, il medesimo dell'abitazione nella sua interezza.

$$Val. \text{ unit.} = Val. \text{ norm. unit.} \times Coeff. \text{ di diff.} = 1.382,50 \text{ €/mq} \times 0,80791 = 1.116,94 \text{ €/mq}$$

Di seguito un quadro di riepilogo della stima delle due unità immobiliari ipotizzate. Per l'individuazione delle superfici delle unità immobiliari ipotizzate si rimanda all'ALLEGATO 10.

Unità immobiliare B.1	
Superficie commerciale	430 mq
Valore normale unitario	1.382,50 €/mq
Coefficiente Correttivo	0,80791
Valore unitario	1.116,94 €/mq
Valore commerciale	480.284,00 €

Unità immobiliare B.2	
Superficie commerciale	353 mq
Valore normale unitario	1.382,50 €/mq
Coefficiente Correttivo	0,80791
Valore unitario	1.116,94 €/mq
Valore commerciale	394.280,00 €

Alla stima degli immobili vanno detratti i costi per l'esecuzione dei lavori necessari alla loro divisione. Tali costi sono:

- Spese tecniche per la progettazione degli interventi, presentazione del titolo edilizio, accatastamento, materializzazione dei confini, segnalazione certificata di agibilità;
- Spese per la realizzazione dei lavori, consistenti in:
 - Opere murarie strutturali relative alla introduzione di una nuova scala;
 - Opere impiantistiche di divisione e adeguamento degli impianti tecnologici esistenti;
 - Opere murarie connesse alla divisione degli impianti;
 - Opere murarie necessarie alla divisione della villa per la realizzazione delle nuove abitazioni;

- Opere murarie di finitura e tinteggiatura.

Le spese sopra elencate sono state valutate in maniera parametrica, sulla base della propria decennale esperienza nel mondo delle costruzioni, nonché sulla base del confronto con altri tecnici e aziende operanti nel mondo delle ristrutturazioni. I costi sopra elencati sono dunque:

- Spese tecniche: 8.500,00 €
- Spese per l'esecuzione dei lavori di divisione: 60.000,00 €.

Dette spese, il cui totale ammonta a 68.500,00 €, vanno imputate proporzionalmente al valore di ciascuna abitazione e sottratte alle stime precedentemente eseguite. Di seguito si riporta il quadro delle stime aggiornato.

Unità immobiliare B.1	
Superficie commerciale	430 mq
Valore normale unitario	1.382,50 €/mq
Coefficiente Correttivo	0,80791
Valore unitario	1.116,94 €/mq
Valore commerciale al lordo dei lavori di divisione	480.284,00 €
Quota parte dei costi di divisione	37.618,00 €
Valore commerciale	442.667,00 €

Unità immobiliare B.2	
Superficie commerciale	353 mq
Valore normale unitario	1.382,50 €/mq
Coefficiente Correttivo	0,80791
Valore unitario	1.116,94 €/mq
Valore commerciale al lordo dei lavori di divisione	394.280,00 €
Costo dei lavori	30.882,00 €
Valore commerciale	363.398,00 €

7. Risposta al questionario

Il sottoscritto Ing. Mario Cesareo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al numero 5293, con studio in Montalto Uffugo alla Via Alimena n. 40, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento 90/2023, giusta nomina del 22.01.2024 a firma del Giudice dell'esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia, per gli accertamenti e la stima dell'immobile ubicato nel Comune di Rende, alla Via Piemonte n.5/B (catastalmente Contrada Serra D'Ulivo snc), figurante al N.C.E.U. al Foglio di **Mappa 37, Particella 343, Subalterni, 4** (A7 – Abitazioni in villini – 12 vani), **5** (A2 – Abitazioni di tipo civile – 5 vani), **6** (C2 – Magazzini e locali di deposito), **1** (Ente comune), fornisce risposta compiuta e dettagliata ai 15 QUESITI formulati nel verbale di udienza del 22.01.2024.

Quesito preliminare A

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

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

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

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

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risalgia sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

Nel caso in esame l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 22 maggio 2023, Registro Particolare 13532 – Registro Generale 17114.

Il creditore ha depositato, presso la Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliare del Tribunale Ordinario di Cosenza, l'istanza di vendita relativa alla procedura 90/2023 R.G.E. il 12 luglio 2023 e il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Art. 567, 2° comma c.p.c.).

La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

La documentazione risulta, pertanto, completa in ogni sua parte.

Quesito preliminare B

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

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva e lo scrivente conferma i dati catastali attuali e storici, degli immobili pignorati, sono stati indicati nella certificazione.

Quesito preliminare C

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

I certificati di stato civile degli esecutati risultano presenti in atti, depositati dal custode Dott. Marco D'Orrico in data 09/02/2024.

Lo scrivente ha acquisito il certificato di matrimonio, con annotazioni a margine, dal quale risulta:



Il pignoramento è stato notificato a entrambi i coniugi comproprietari.

RISPOSTA AI QUESITI

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

1) All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

L'immobile oggetto di Consulenza Tecnica d'Ufficio è sito nel Comune di Rende, alla Via Piemonte n.5/B ed è costituito da una abitazione unifamiliare la cui concessione edilizia risale al 1982. L'immobile è situato a pochi chilometri dal centro di Rende, in località Serra D'Ulivo, in una zona prettamente residenziale, distante circa 1 km dall'asse centrale della città, circa 2 km dall'uscita autostradale di Rende e circa 400 m dall'ingresso per la s.da 107 Silana-Crotonese. Esso figura in *Catasto Urbano del comune di Rende al Foglio di Mappa 37, Particella 343, Subalterni*:

- 1, Bene comune non censibile;
- 4, Categoria A/7, con una superficie catastale di 380 mq, rendita: 1.890,23 €;
- 5, Categoria A/2, con una superficie catastale di 138 mq, rendita: 658,48 €;
- 6 Categoria C/2, con una superficie catastale di 350 mq, rendita: 787,55 €.

L'intera abitazione risulta, allo stato attuale essere stata suddivisa in 4 diversi subalterni, la cui conformazione è riportata nelle immagini che seguono.



Fig. 10: Planimetria dell'immobile – Giardino

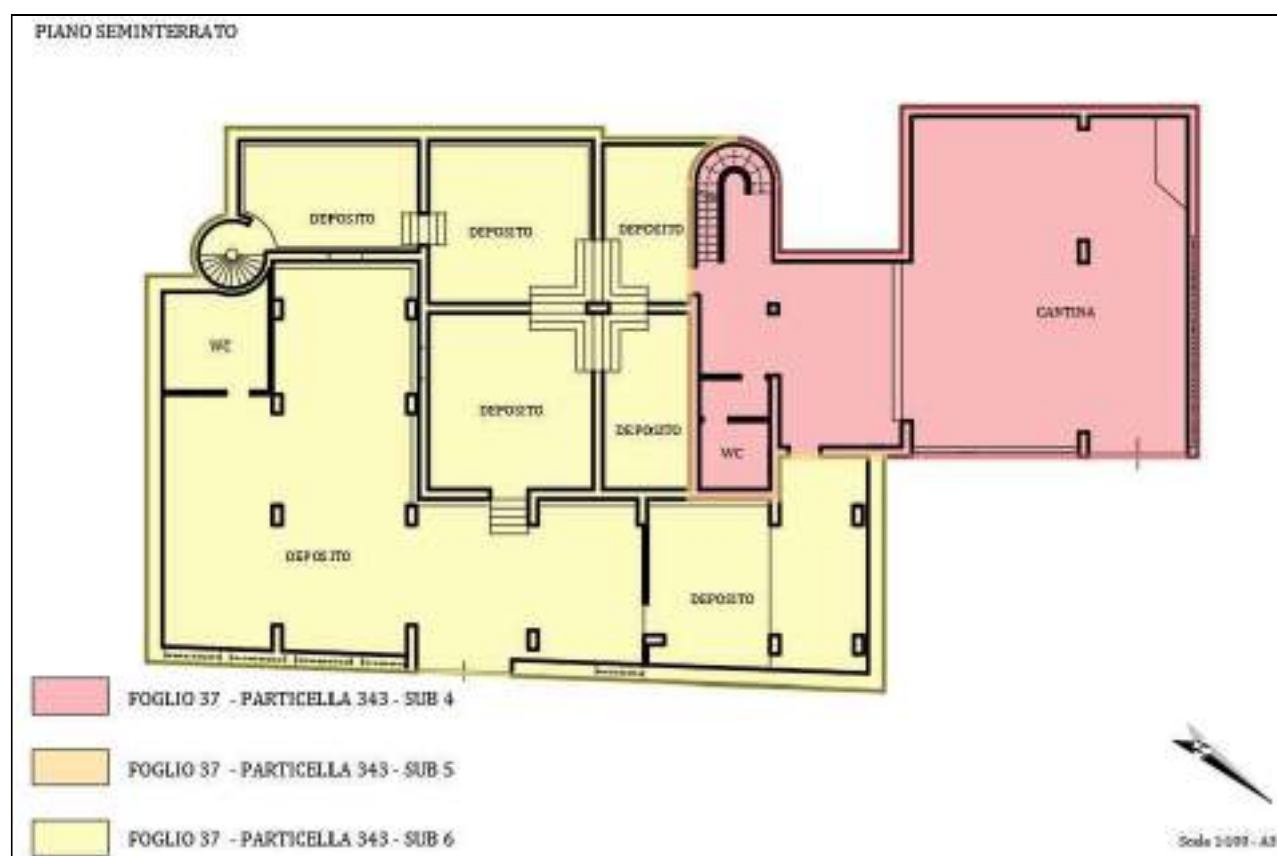


Fig. 11: Planimetria dell'immobile – Piano seminterrato

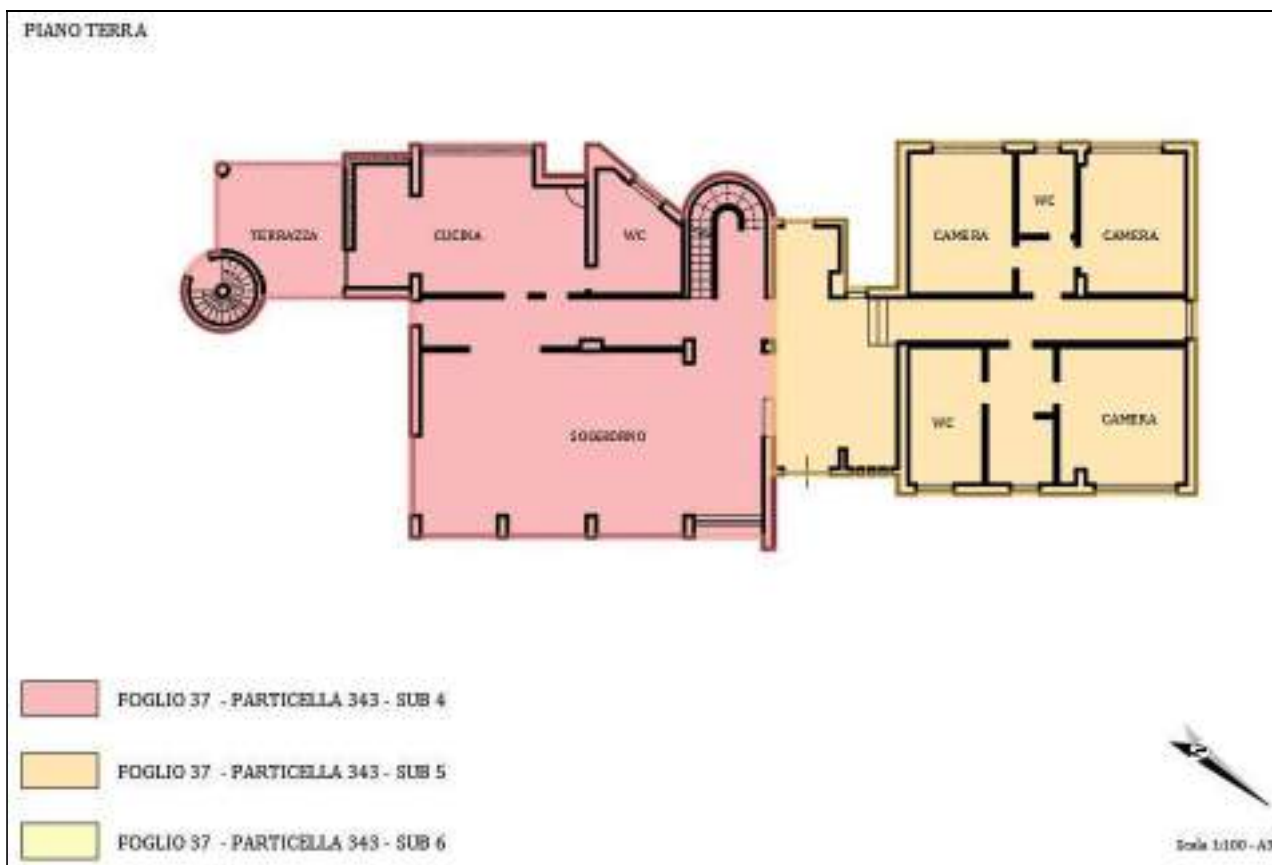


Fig. 12: Planimetria dell'immobile – Piano terra

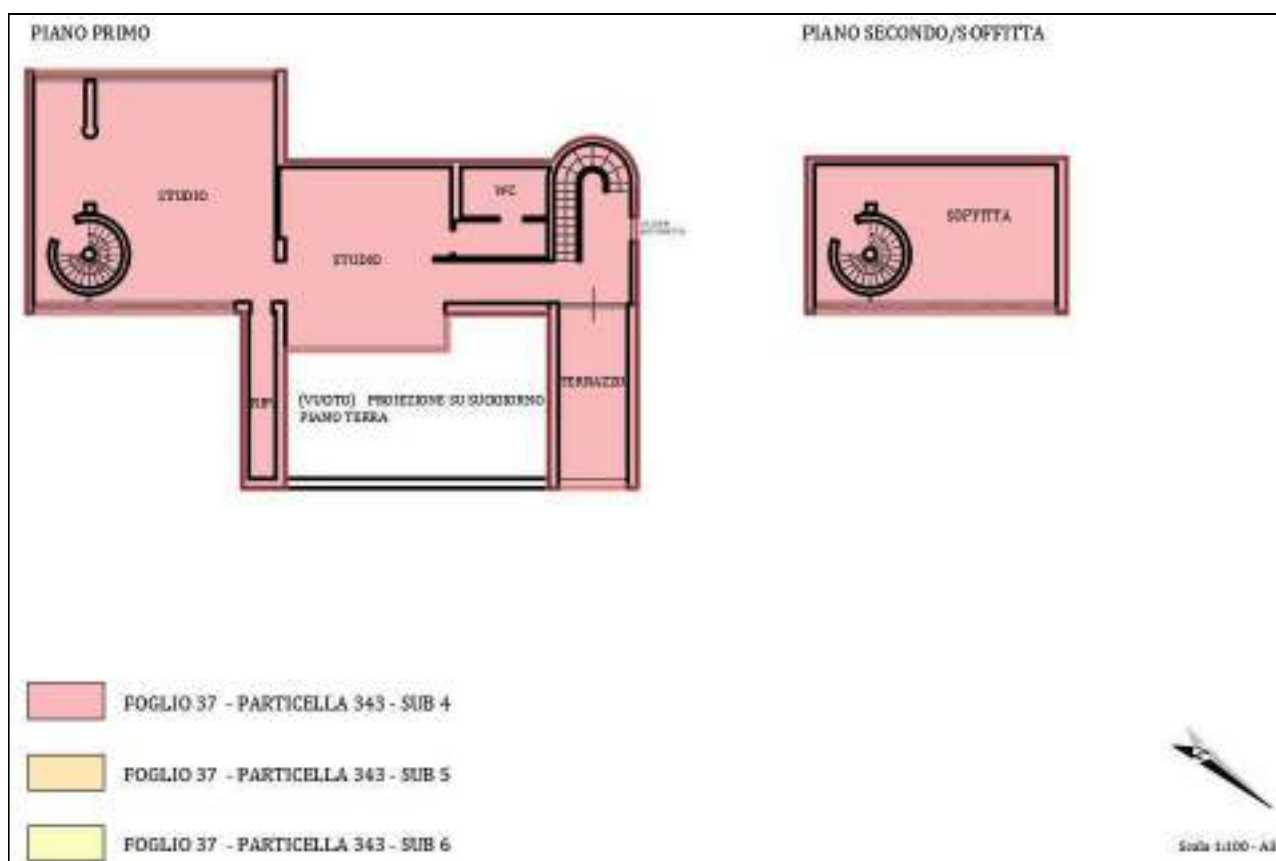


Fig. 13: Planimetria dell'immobile – Piano Primo e piano secondo/soffitta

Lo scrivente, sulla scorta della richiesta del G.E. ha tentato il frazionamento dell'immobile, addivenendo alla formazione di due lotti separati esattamente riportati nelle immagini che seguono. Il frazionamento proposto, per la sua attuazione, richiede che si eseguano dei lavori di non poco conto i cui costi sono stati stimati al precedente paragrafo 6.4.

Sebbene il frazionamento proposto porti alla formazione di due abitazioni separate di valore venale similare, i lavori da eseguire per il frazionamento, di non poco conto, e la conformazione dell'immobile, fanno sì che si ritenga più opportuno che l'immobile oggetto di pignoramento sia da vendere in un unico lotto.

Ad ogni modo nella relazione di CTU è presente anche la stima in caso di ipotesi divisionale e qualora il G.E., esaminata l'elaborato peritale, ritenga più opportuno perseguire la formulazione di lotti separati (si ricorda, già formati e stimati nel presente documento), lo scrivente si rende disponibile a ottemperare alle integrazioni che gli verranno eventualmente richieste.

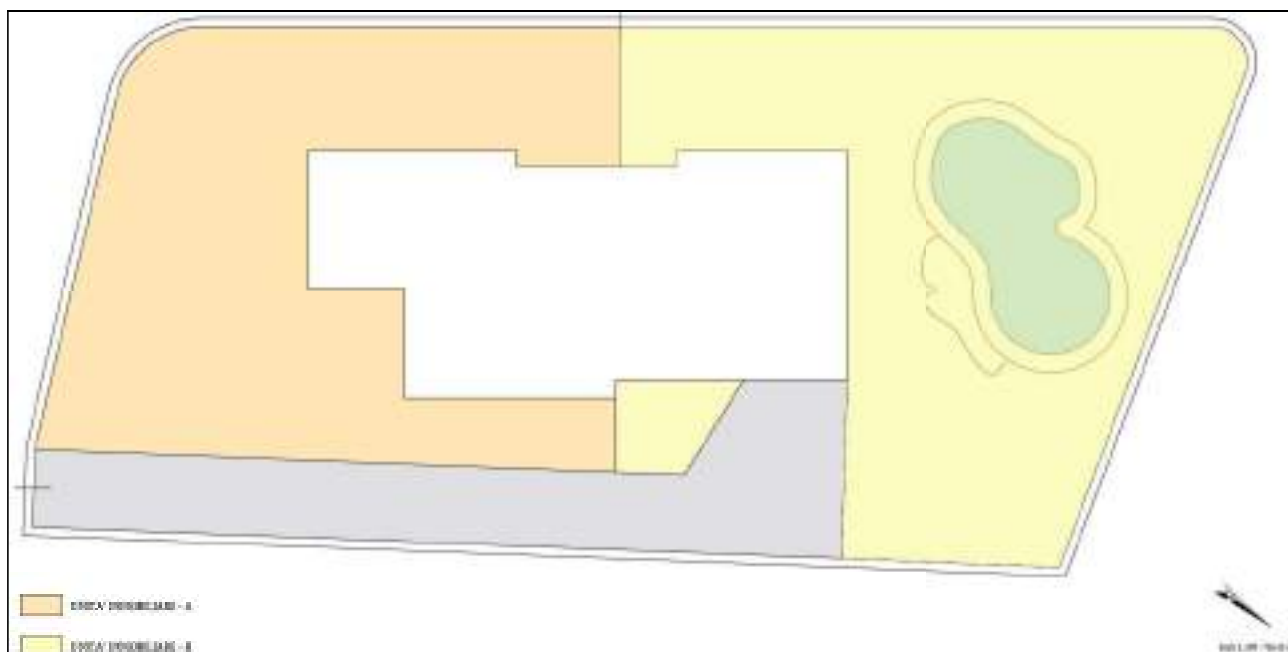


Fig. 14: Planimetria dell'immobile PROPOSTA DI DIVISIONE – Giardino



Fig. 15: Planimetria dell'immobile PROPOSTA DI DIVISIONE – Piano seminterrato

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 – Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. 3395084717

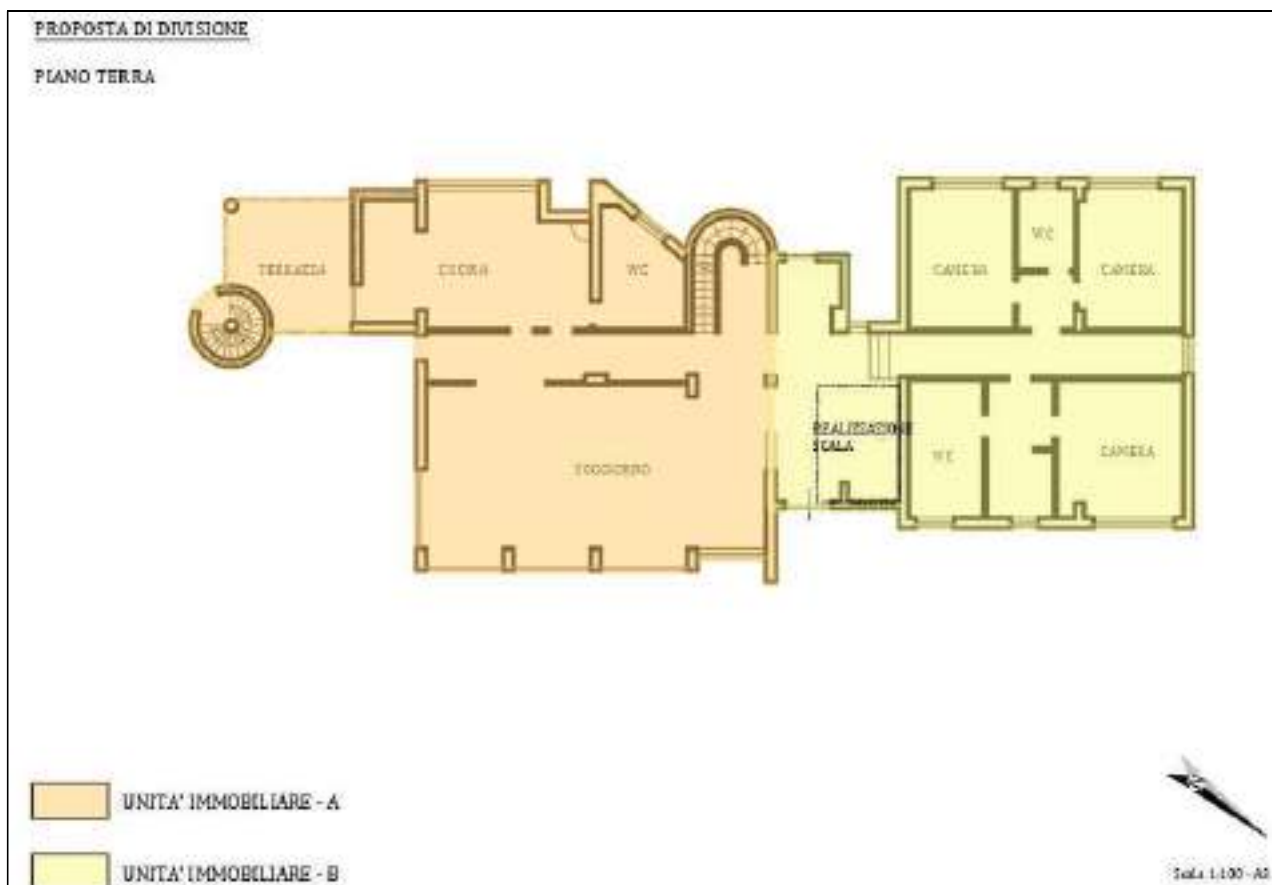


Fig. 16: Planimetria dell'immobile PROPOSTA DI DIVISIONE – Piano terra



Fig. 17: Planimetria dell'immobile PROPOSTA DI DIVISIONE – Piano primo e piano secondo/soffitta

2) Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

L'immobile oggetto della presente perizia è una villa unifamiliare che si sviluppa su un totale di quattro piani, di cui uno seminterrato e uno sottotetto. Essa è circondata da un giardino privato, con piscina e terrazzo di circa 1400 mq.

Il piano seminterrato è costituito da una cantina circa di 160 mq, con bagno, e da un locale deposito/garage di circa 480 mq, costituito da diversi ambienti.

Il piano terra si sviluppa in due zone, giorno e notte, collegate direttamente tra di loro. La zona giorno è costituita da un grande soggiorno duplex con camino, dotato di ampie porte finestre che si

affacciano sul giardino, da una cucina (con camino indipendente) e da un bagno. La zona notte, leggermente rialzata rispetto la zona giorno, è costituita da tre camere da letto, due bagni e una zona aperta adibita a guardaroba.

Il piano primo è costituito da uno spazio aperto che affaccia sul soggiorno, adibito a studio, munito di un bagno e ripostiglio.

Il piano sottotetto, al quale si accede da primo piano mediante una scala a chiocciola, è costituito da uno spazio di circa 25 mq attualmente adibito ad angolo fitness.

Si sottolinea che non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA, in quanto la vendita è effettuata da soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione.

3) Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Non vi sono costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 tra gli immobili oggetto di pignoramento.

4) Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Si è acquisita, presso il Comune di Rende, tutta la documentazione relativa ai titoli edilizi, che hanno assentito l'immobile oggetto della presente perizia e consistente in:

- *Concessione edilizia n.88 del 30/10/1982.*
- *Permesso di costruire in sanatoria del 28/04/2010*
- *Agibilità del 25/05/2010*
- *SCIA del 05/05/2014*

I rilievi eseguiti successivamente alla disamina della documentazione estratta, hanno messo in luce alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto censito. Nello specifico si sono riscontrate alcune incongruenze tra il reale stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria comunale e in quella catastale. Dette incongruenze riguardano la distribuzione degli spazi interni e la posizione e dimensione di alcune aperture/infissi dell'immobile.

Tali incongruenze risultano sanabili mediante la redazione di una SCIA in sanatoria, di cui all'art. 37 del DPR 380/2001.

I costi tecnici per la redazione di detta pratica sono valutabili sul mercato delle prestazioni tecniche della Provincia di Cosenza in:

- 3000,00 € oltre IVA e cassa come per legge, per il rilievo degli immobili, la redazione del titolo edilizio in sanatoria e degli elaborati tecnici necessari;
- 600,00 € per la redazione e trasmissione telematica presso l'Agenzia del Territorio, di due DOCFA "per Esatta Rappresentazione".

A tali costi va aggiunta la sanzione pecuniaria non inferiore a 1.032,00 € per come prescritto dall'art. 37 comma 1, del DPR 380/2001, per come aggiornato dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (Salva Casa).

5) Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Si è fatta richiesta, presso il Comune di Rende, del Certificato di Destinazione Urbanistica, di cui all'art. 30 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., relativamente alle aree distinte in catasto al foglio 37, particella 343, nel quale si certifica che il terreno sito in agro di Rende (CS), distinto in Catasto Terreni come: Foglio 37 Particella 343

ha la seguente destinazione urbanistica:

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse
Via Alimena 40 - 87046 – Montalto Uffugo (CS)
email: ing.mariocesareo@live.it
pec: ing.mariocesareo@pec.it
Tel. 3395084717

8. Foglio 37 Particella 343 (*superficie censuaria complessiva 2.355 mq*)

314 mq - Strada (Viabilità)

di cui:

314 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

2.041 mq - B4 (Zona di Completamento)

di cui:

2.041 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Le aree interessate dal completamento B2/2 Sono zone di carattere esclusivamente residenziale, con densità edilizia di tipo estensivo prevalentemente collinare o semi-collinare.

L'edificazione potrà avvenire per intervento diretto con rilascio di Permesso di Costruire, con i seguenti indici e parametri:

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

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

Le aree soggette a Vincolo Idrogeologico Forestale sono aree vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267. In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi) per come prescritto dall'art.20 del R.D. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.i..

Il certificato di destinazione urbanistica è riportato in ALLEGATO 3.

6) Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

L'immobile oggetto di esecuzione figura in Catasto Urbano del Comune di Rende al Foglio di Mappa 37, Particella 343, Subalterni:

- 1, Bene comune non censibile;
- 4, Categoria A/7, con una superficie catastale di 380 mq, rendita: 1.890,23 €;
- 5, Categoria A/2, con una superficie catastale di 138 mq, rendita: 658,48 €;
- 6 Categoria C/2, con una superficie catastale di 350 mq, rendita: 787,55 €.

Le planimetrie catastali presentano leggere differenze in termini di disposizione interna degli ambienti e di posizionamento delle aperture esterne (porte e finestre). La correzione delle planimetrie non può essere effettuata prima della presentazione e chiusura del titolo edilizio in sanatoria.

7) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del territorio risulta che, all'atto della notifica del pignoramento, la parte esecutata era intestataria degli immobili con atto rogato dall'Notaio Andrea

4426 RP. [REDACTED]

Non risultano ulteriori proprietari oltre la parte eseguita in atti al procedimento 90/2023.

Come già indicato al paragrafo 6.4 e alla risposta al quesito n.1, il bene potrebbe essere diviso in due abitazioni indipendenti previa esecuzioni di alcuni lavori, anche di natura strutturale, il cui costo complessivo e comprensivo di spese tecniche può stimarsi in 68.500,00 € oltre IVA e oneri di legge. La proposta di divisione in due abitazioni di valore simile è riportata nelle planimetrie dell'ALLEGATO 10.

8) A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate risulta che, nel ventennio preso in esame, alla data del pignoramento, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

-

-

In base a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (ALLEGATO 3) l'immobile è soggetto a Vincolo Idrogeologico Forestale. Non è interessato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non risultano particolari vincoli né vi è l'esistenza di diritti demaniali. Inoltre, essendo un edificio unifamiliare, esso non è gravato da oneri di natura condominiale.

9) A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Come già illustrato al Capitolo 6 della presente relazione di Consulenza Tecnica d'ufficio, il metodo di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è quello ***“sintetico comparativo”***. Tale metodo meglio si adatta a riassumere le considerazioni dettate dall'esperienza personale, le condizioni e i valori medi di mercato degli immobili riferiti alla zona di appartenenza. Il procedimento consiste nell'individuazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni che hanno le stesse caratteristiche, l'ubicazione nella medesima zona, oppure in zone limitrofe equiparabili, e dei quali beni sono noti i valori o i prezzi a mq di superficie commerciale, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

In definitiva, si procede all'individuazione della ***quotazione media del mq di superficie*** nella zona in cui sono ubicati gli immobili; tale quotazione riguardante un immobile “medio” sarà utilizzata come riferimento per la successiva determinazione del ***valore normale al mq*** degli immobili oggetto di stima; scostamenti da tale valore medio, in ogni caso, devono essere previsti in funzione di uno o più fattori, intrinseci e/o estrinseci, che caratterizzano il bene in esame.

Il computo della superficie commerciale delle unità immobiliari è stato fatto secondo l'Allegato C - “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria” del D.P.R. 138/98.

TIPOLOGIA	SUPERFICE COMMERCIALE
Immobile valutato nella sua interezza	703 mq

I valori minimo e massimo per la zona di riferimento sono stati desunti dalla banca dati del Borsino Immobiliare dell'OMI.

OMI – COMUNE DI RENDE	
Fascia B4/zona: <i>Centrale/Viale dei giardini- Piano monello - Piano di maio inferiore - San Gennaro inferiore.</i>	
Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq
1.300,00	1.850,00

Nell'intervallo di valori proposto dall'OMI si è poi individuato il valore normale attraverso quanto disposto dall' ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: *“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296”* (Si veda Paragrafo 6.4).

Dal valore unitario normale si è passato a quello commerciale, applicando al primo i *“coefficienti di differenziazione”* che servono a tenere conto delle proprietà intrinseche dell'immobile oggetto di pignoramento. Di seguito si riporta un breve quadro riassuntivo della stima effettuata:

Valore normale unitario	1.382,50 €/mq
Coefficiente Correttivo	0,80791
Valore unitario	1.116,94 €/mq
Valore commerciale	7850209,00 €

Il valore a base d'asta dell'immobile è ricavato abbattendo del 15% il suo prezzo di mercato:

Valore di Vendita = Valore di Mercato x (1-0,15)

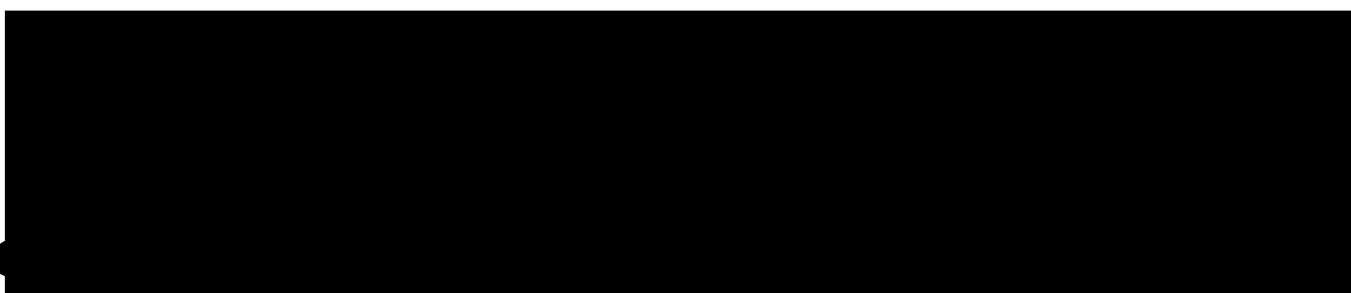
Valore di vendita = 85% Valore di Mercato

VALORE BASE D'ASTA abbattuto del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzia in caso di vizi occulti	667.428,00 €
---	---------------------

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

Data la conformazione del bene oggetto di pignoramento, non è possibile formare lotti per gruppi omogenei.

11) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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 censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



Si è inoltre proceduto a verificare presso l'ufficio del registro, tramite richiesta di accesso a documenti amministrativi Prot. AGE DP Cosenza n. 183161 del 09/09/2024 (ALLEGATO 2), l'assenza di contratti di locazione o similari registrati attualmente in essere.

12) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Dalle ricerche effettuate presso l'albo pretorio online e presso l'ufficio patrimoni ed espropri del comune di Rende, non si è trovato riscontro di procedure espropriative in atto sul bene pignorato.

13) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Le planimetrie e la documentazione fotografica, dell'immobile oggetto di pignoramento, sono riportate rispettivamente gli ALLEGATI 8 e 9.

14) A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

La descrizione separata è riportata all'ALLEGATO 12.

15) Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato

personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita”

La versione della perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali è riportata all'ALLEGATO 13.

CONCLUSIONI

A conclusione delle esperite indagini fin qui svolte, si sottopone all'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione le seguenti precisazioni:

- L'immobile pignorato è vendibile sia in un unico lotto, sia in due lotti secondo proposta di divisione (necessaria realizzazione di opere murarie e collegamenti verticali);
- Per la determinazione del prezzo di vendita si vedano il Capitolo 6 e la risposta al quesito 9 nel presente Capitolo 7.

Si riporta di seguito quadro sinottico riassuntivo.

DESCRIZIONE	Appartamento sito nel Comune di Rende, alla Piemonte n. 5, traversa 4, posto al piano primo, con superficie commerciale di 703 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	Comune di Rende, Foglio di Mappa 37, Particella 343, Subalterni: - 1, Bene comune non censibile; - 4, Categoria A/7, con una superficie catastale di 380 mq, rendita: 1.890,23 €; - 5, Categoria A/2, con una superficie catastale di 138 mq, rendita: 658,48 €; - 6 Categoria C/2, con una superficie catastale di 350 mq, rendita: 787,55 €.
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	
SUPERFICIE COMMERCIALE	Immobile in unico lotto 703 mq
PREZZO BASE DI VENDITA	667.428,00 €

8. Elenco degli allegati

- 1) Nomina CTU
- 2) Documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate
- 3) Certificato di destinazione urbanistica
- 4) Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende
- 5) Documentazione acquisita presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Cosenza
- 6) Documentazione acquisita il Notaio Andrea Perrelli
- 7) Verbale di sopralluogo
- 8) Planimetria dell'immobile
- 9) Documentazione fotografica
- 10) Determinazione superficie catastale immobile
- 11) Schede del software ACTASTIME
- 12) Descrizione separata del lotto
- 13) Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante
- 14) Verifica esproprio presso il Comune di Rende

Montalto Uffugo 29/06/2025

Il Consulente Tecnico Incaricato
Ing. Mario Cesareo



La conoscenza è uno strumento
straordinariamente
potente per raggiungere il benessere.

EcoHouse studio
servizi per l'ingegneria

Ing. Mario Cesareo
Via Alimena n°40
87046 Montalto Uffugo (CS)
PEC: ing.mariocesareo@pec.it
MAIL: ing.mariocesareo@live.it
CELL: +39 339 50 84 717

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E.I. 90/2023**

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Sicilia

Consulente Tencico d'Ufficio

Ing. Mario Cesareo

Collaboratori al CTU

Ing. Domenico Lavia

COD. LAVORO

EH002/2024

ELABORATO:

Relazione CTU

TAVOLA N°

DATA:

06/12/2024

SCALA:

-

SOMMARIO

1.	<i>Incarico</i>	2
2.	<i>Parti in causa</i>	3
3.	<i>Espletamento delle operazioni peritali</i>	4
4.	<i>Descrizione dei luoghi</i>	6
	4.1 <i>Descrizione del fabbricato e del contesto</i>	6
	4.2 <i>Descrizione dettagliata dell'immobile oggetto di pignoramento</i>	9
5.	<i>Analisi dell'immobile</i>	14
	5.1 <i>Documentazione fascicolo</i>	14
	5.2 <i>Documentazione censuaria – Agenzia del Territorio</i>	14
	5.3 <i>Documentazione Agenzia delle Entrate</i>	14
	5.4 <i>Documentazione reperita presso il Comune di Rende</i>	15
	5.5 <i>Documentazione reperita presso il Notaio Andrea Perrelli</i>	16
	5.6 <i>Risultato dell'analisi</i>	16
6.	<i>Stima dell'immobile</i>	17
	6.1 <i>Metodo e criteri di stima</i>	17
	6.2 <i>Determinazione della superficie commerciale</i>	17
	6.3 <i>Dati di mercato per l'individuazione del valore medio della zona</i>	17
	6.4 <i>Calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile</i>	19
7.	<i>Risposta al questionario</i>	24
8.	<i>Elenco degli allegati</i>	45

1. Incarico

Il sottoscritto Ing. Mario Cesareo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al numero 5293, con studio in Montalto Uffugo alla Via Alimena n. 40, in qualità di tecnico incaricato dal Giudice per l'esecuzione immobiliare Dott. Giuseppe Sicilia, giusta nomina del 22.01.2024, redige la presente RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ai fini della procedura R.G.E. 90/2023

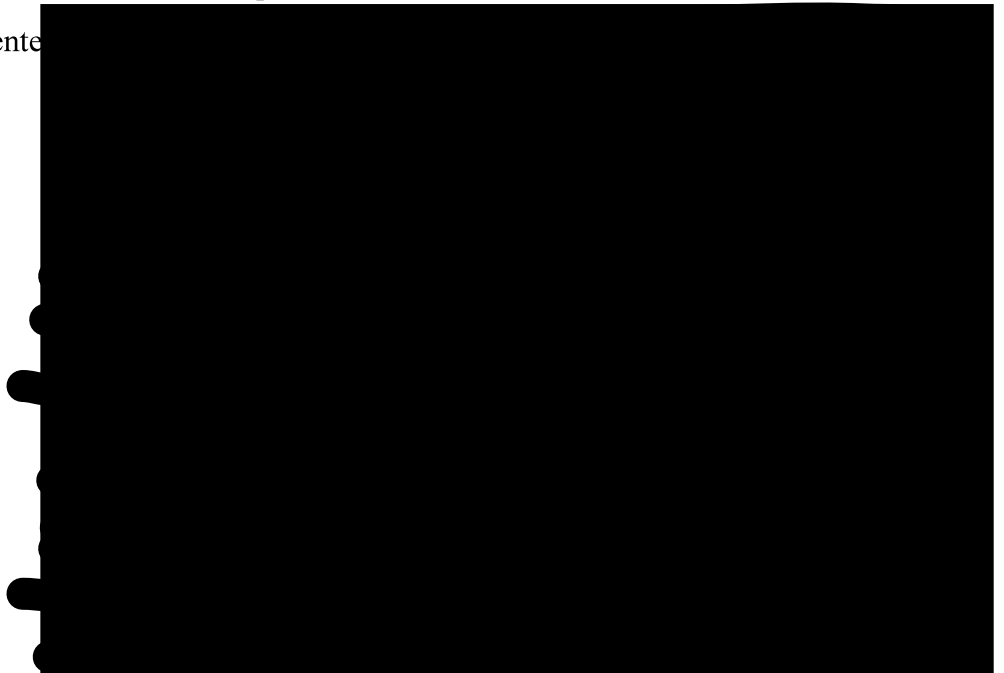
oggetto il pignoramento di un immobile per uso civile abitazione sito nel Comune di Rende, alla Via Piemonte n.5/B (catastralmente Contrada Serra D'Ulivo snc), figurante al N.C.E.U. al Foglio di **Mappa 37, Particella 343, Subalterni:**

- **4** (A7 – Abitazioni in villini – 12 vani);
- **5** (A2 – Abitazioni di tipo civile – 5 vani)
- **6** (C2 – Magazzini e locali di deposito)
- **1** (Ente comune).

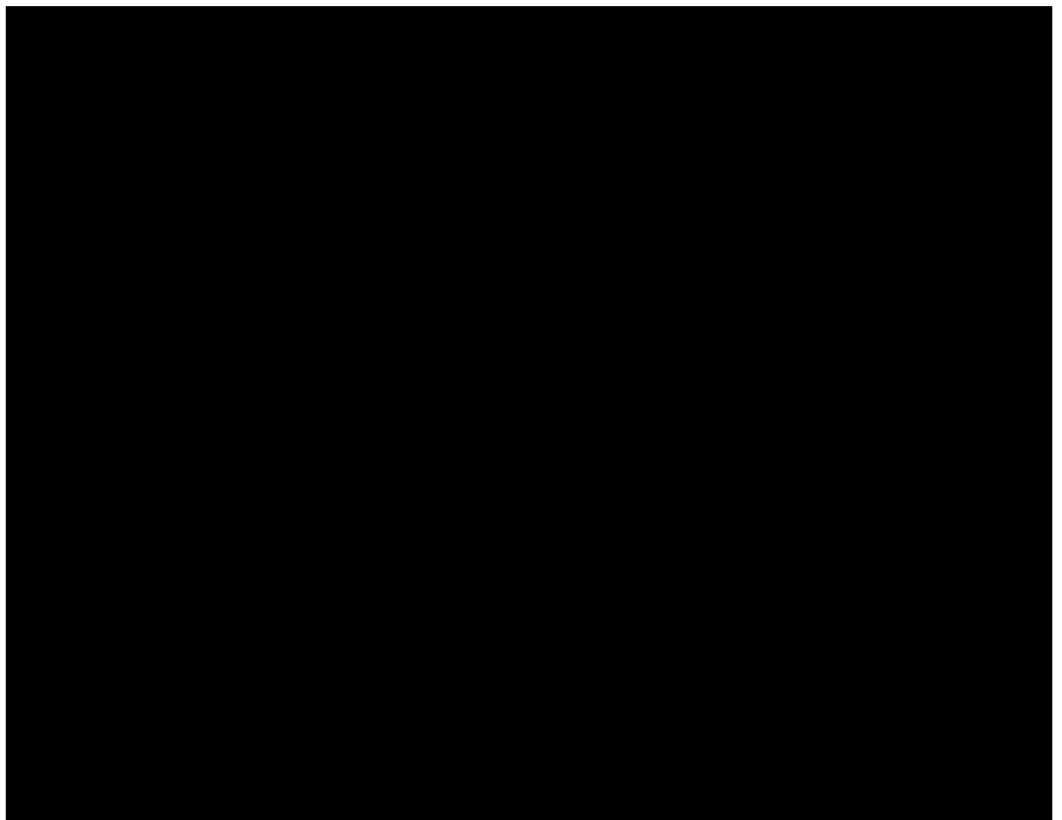
2. Parti in causa

Le parti in causa nel pignoramento di cui alla procedura R.G.E. 90/2023 sono:

- Creditore Procedente



- Debitori:



3. Espletamento delle operazioni peritali

Il sottoscritto CTU in data 06.02.2024 ha presentato l'accettazione dell'incarico tramite l'invio telematico al Tribunale di Cosenza, in seguito alla nomina ricevuta nel verbale di udienza del 22.01.2024 dinanzi al Giudice per le esecuzioni, Dott. Giuseppe Sicilia, il quale ha fornito 15 quesiti, tutti riportati integralmente nell'ALLEGATO 1.

Inizialmente si è proceduto ad effettuare un'attenta analisi e studio della documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio, del quale si è estratta copia. Si è quindi proceduto, in più fasi, a reperire la documentazione amministrativa riguardante l'immobile, necessaria per potere svolgere le operazioni peritali. Nello specifico si è acquisita:

1) **Documentazione Agenzia del Territorio** riportata in ALLEGATO 2 e consistente in:

- *estratto di mappa;*
- *visura attuale per immobile;*
- *planimetria.*

2) **Documentazione Agenzia delle Entrate**, riportata in ALLEGATO 2 e consistente in:

- *Ispezioni ipotecarie su Immobile di cui al Foglio di Mappa 37, Particella 343, Subalterni 4,5,6 e 1, del Comune di Rende;*
- *Richiesta di accesso a documenti amministrativi ex L. 241/90 - Prot. AGE DP Cosenza n. 183161 del 09/09/2024. (Verifica contratti di locazione).*

3) **Documentazione relativa alla richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dall'Ufficio del Comune di Rende e riportato in ALLEGATO 3:

- *Richiesta di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica, istanza prot.574914 del 13/09/2024, codice Univoco SUE 6394;*
- *Certificato di destinazione urbanistica Prot. N. 55598 del 30.09.2022.*

- 4) **Documentazione relativa all'accesso agli Atti Amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende**, riportata in ALLEGATO 4 e consistente in:
- *Istanza accesso agli atti presso il Comune di Rende del 17.09.24 con risposta prot. 64992 del 07.11.24;*
- 5) **Documentazione relativa alla richiesta del Certificato di Matrimonio presso il Comune di Cosenza**, riportata in ALLEGATO 5 e consistente in:
- *Istanza accesso agli atti presso il Comune di Cosenza, Prot. 82833 del 17.09.24 con risposta prot. 87188 del 28/09/2024;*
- 6) **Documentazione relativa alla richiesta dell'atto di compravendita dell'immobile presso il Notaio Adrea Perrelli**, riportata in ALLEGATO 6 e consistente in:
- *Richiesta atto notarile di compravendita;*
 - *Atto di compravendita repertorio n.34, raccolta n. 27 del 27/02/2024;*

Le operazioni peritali hanno inizio giorno 09.02.2024. In tale data lo scrivente insieme al custode, Dott. Marco D'Orrico, si è presentato alle ore 11:00 davanti all'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Si è presa visione dell'immobile e si è effettuato un primo rilievo geometrico e fotografico dell'abitazione. Il sopralluogo si è concluso alle ore 12.00 e si è redatto un verbale congiunto di sopralluogo.

Per svolgere le operazioni peritali si è effettuato un ulteriore sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento. Lo scrivente, in data 22.10.2024, alle ore 15.30, insieme al collaboratore Ing. Domenico Lavia, si è presentato presso il luogo oggetto di contenzioso e si è proceduto a verificare la corrispondenza tra gli elaborati catastali e l'immobile. Si è inoltre effettuata un ulteriore rilievo fotografico e stilato, alla chiusura, un verbale di sopralluogo (ALLEGATO 7).

4. Descrizione dei luoghi

4.1 Descrizione del fabbricato e del contesto

L'immobile oggetto di Consulenza Tecnica d'Ufficio è sito nel Comune di Rende, alla Via Piemonte n.5/B ed è costituito da una villa di grandi dimensioni la cui concessione edilizia risale al 1982.

L'immobile è situato a pochi chilometri dal centro di Rende, in località Serra D'Ulivo, in una zona prettamente residenziale, distante circa 1 km dall'asse centrale della città. È distante circa 2 km dall'uscita autostradale di Rende e circa 400 m dall'ingresso per la strada 107 Silana-Crotonese.



Fig. 1: Foto aerea dell'area con individuazione dell'immobile (fonte Google Earth).

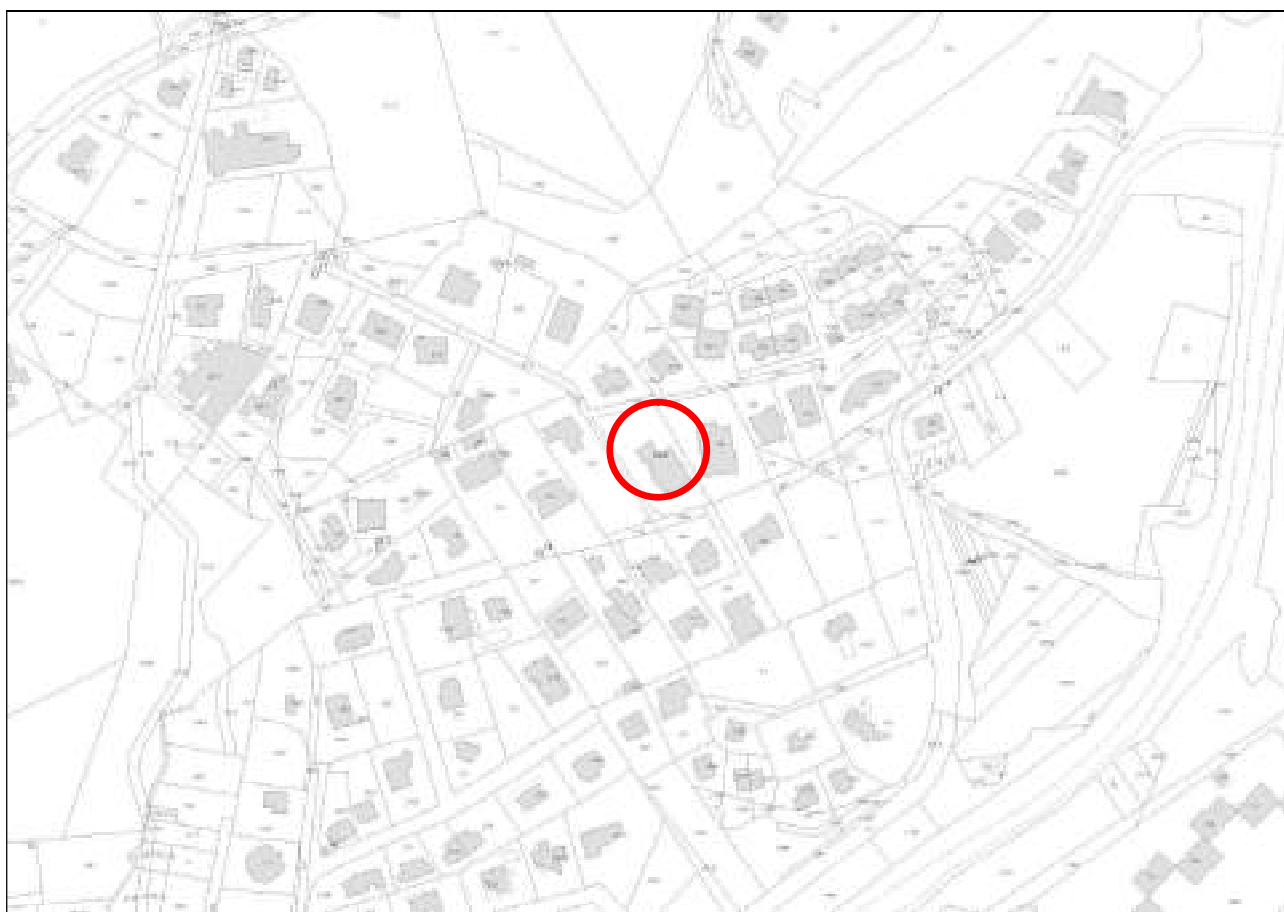


Fig. 2: Estratto del Foglio di Mappa n. 37 p.lla 343 del Comune di Rende

Il fabbricato ha una struttura portante costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato, con solai latero cementizi gettati in opera. Lo stato di manutenzione interna risulta in discrete condizioni, mentre quello esterno e della zona adibita a cantina/garage risulta essere in condizioni sufficienti, in quanto sono presenti zone umide che hanno provocato anche il distaccamento della tinteggiatura e la formazione di muffa. Su tutto il fabbricato sono presenti in maniera diffusa nelle tamponature, piccole crepe, che da quanto riferito durante il primo sopralluogo sarebbero comparse a seguito dell'evento sismico registrato agli inizi del 2020.

L'immobile dispone di un accesso pedonale attraverso il giardino e di un accesso carrabile, che consente di raggiungere i garage o uno spazio interno adibito al parcheggio esterno delle autovetture.

La villa si struttura su un totale di quattro livelli, di cui uno seminterrato (cantina/garage) e un altro mansardato.

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 – Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. 3395084717

A completamento della villa troviamo un giardino di circa 1400 mq, con piscina. In quest'ultimo si trova, inoltre, un forno in mattoni. Di seguito alcune foto della parte esterna.



Fig. 3: Viste dell'esterno del fabbricato

4.2 Descrizione dettagliata dell'immobile oggetto di pignoramento

L'immobile figura in Catasto Urbano del Comune di Rende al Foglio di Mappa 37, Particella 343, Subalterni:

- 1, Bene comune non censibile;
- 4, Categoria A/7, con una superficie catastale di 380 mq, rendita: 1.890,23 €;
- 5, Categoria A/2, con una superficie catastale di 138 mq, rendita: 658,48 €;
- 6 Categoria C/2, con una superficie catastale di 350 mq, rendita: 787,55 €.

L'immobile consiste in una villa unifamiliare che si sviluppa su un totale di quattro piani, di cui uno seminterrato e uno sottotetto, circondata da un giardino privato, con piscina e terrazzo di circa 1400 mq.

Il piano seminterrato è costituito da una cantina circa di 160 mq, con bagno, e da un locale deposito/garage di circa 480 mq, costituito da diversi ambienti.

Il piano terra si sviluppa in due zone, giorno e notte, collegate direttamente tra di loro. La zona giorno è costituita da un grande soggiorno duplex con camino, dotato di ampie porte finestre che si affacciano sul giardino, da una cucina con camino e da un bagno. La zona notte, leggermente rialzata rispetto la zona giorno, è costituita da tre camere da letto, due bagni e una zona aperta adibita a guardaroba.

Il piano primo è costituito da uno spazio aperto che affaccia sul soggiorno, adibito a studio, munito di un bagno e ripostiglio.

Il piano sottotetto, al quale si accede dal primo piano mediante una scala a chiocciola, è costituito da uno spazio di circa 25 mq attualmente adibito ad angolo fitness.

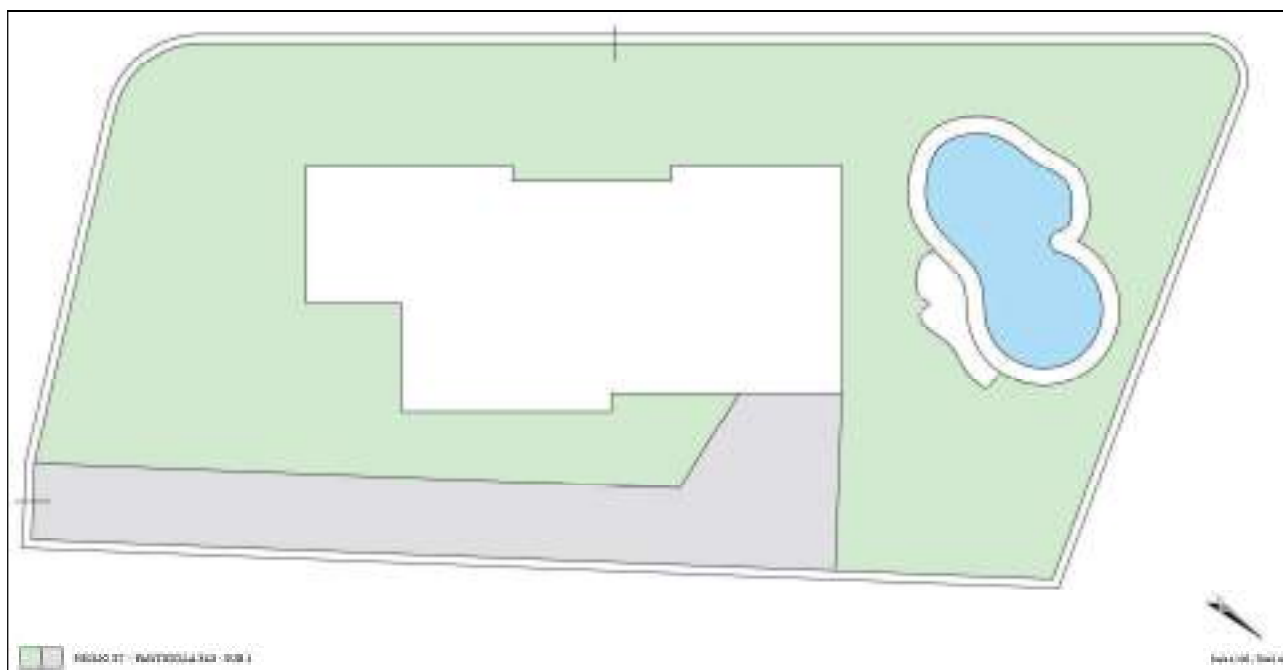


Fig. 4: Planimetria dell'immobile – Giardino

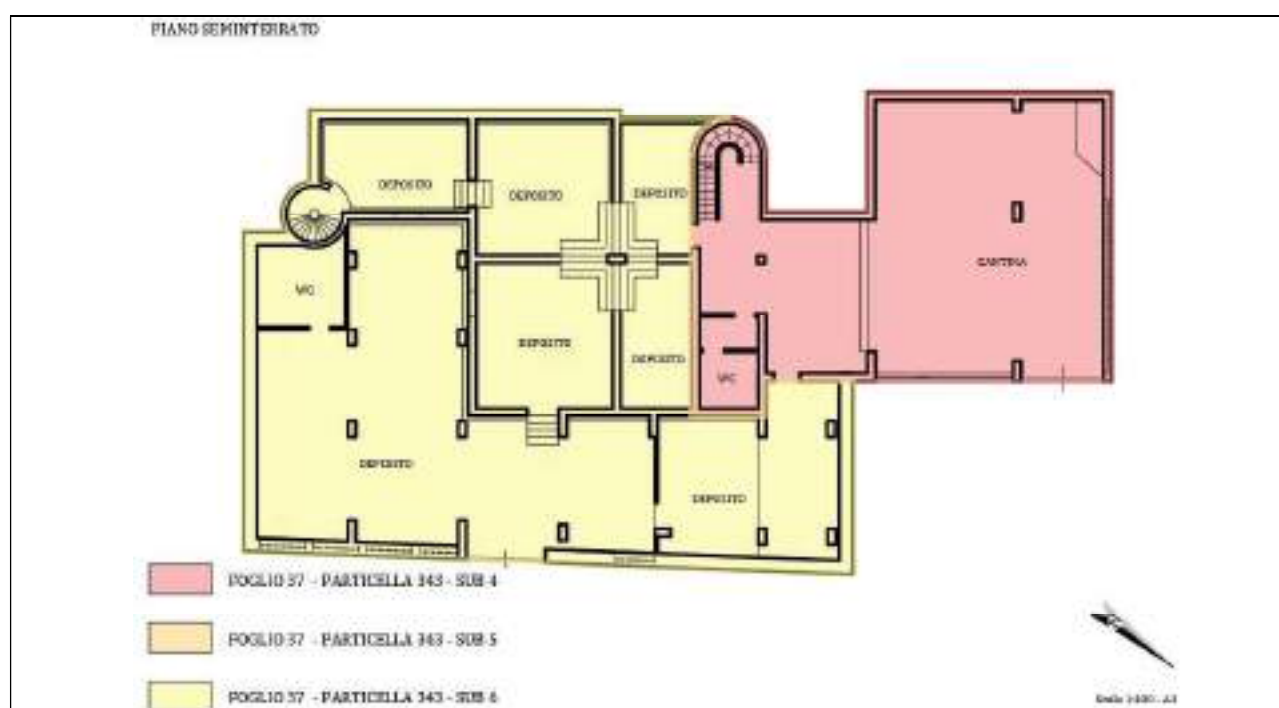


Fig. 5: Planimetria dell'immobile – Piano seminterrato

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 – Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. 3395084717

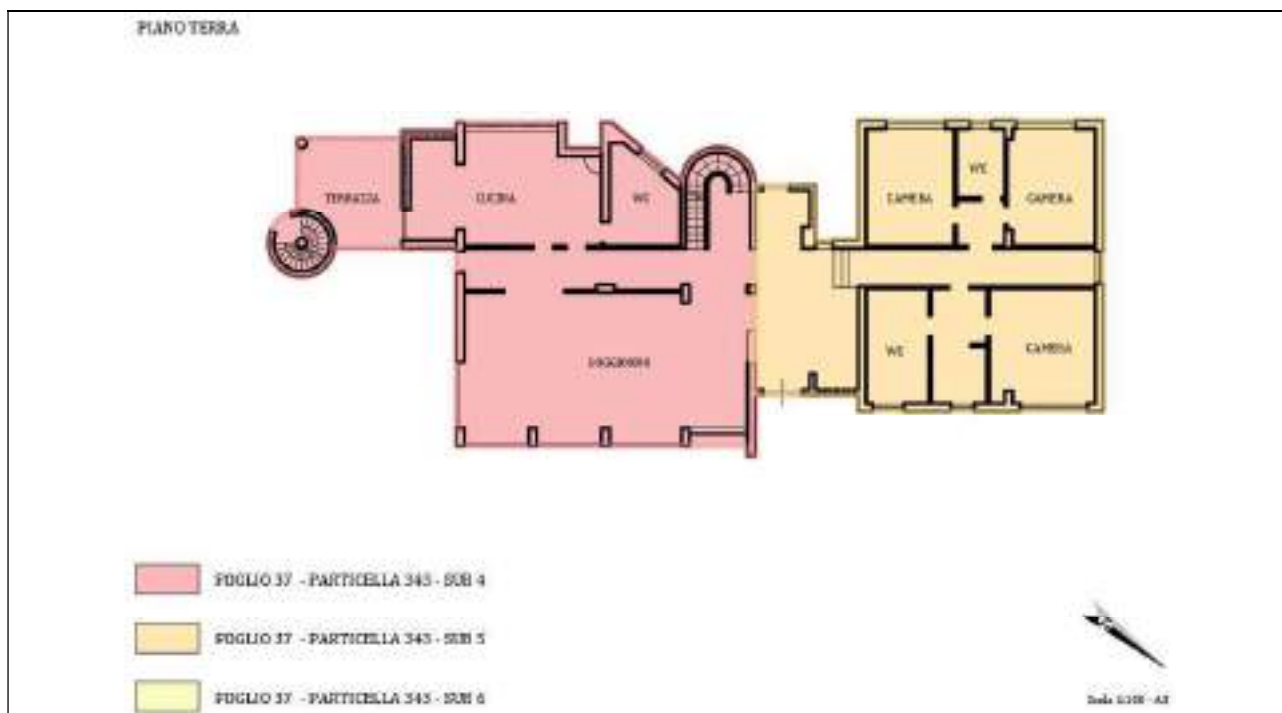


Fig. 6: Planimetria dell'immobile – Piano terra

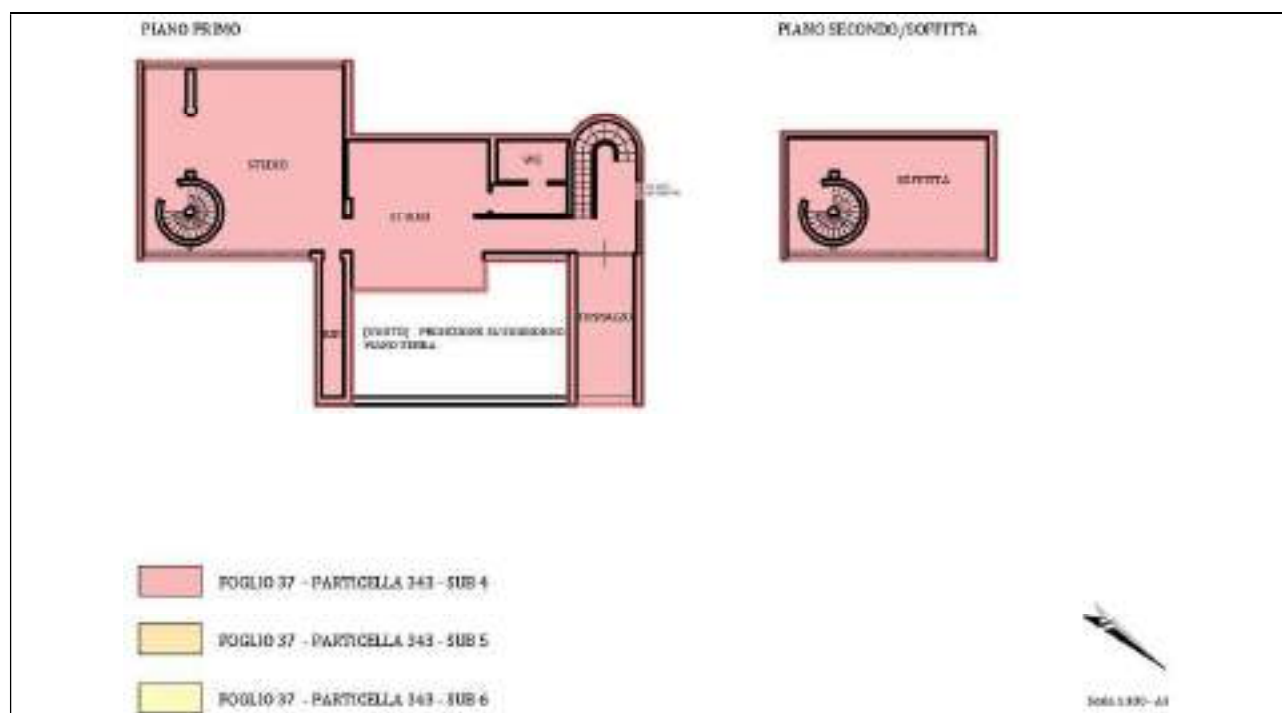


Fig. 7: Planimetria dell'immobile – Piano Primo e piano secondo/soffitta

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 – Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. 3395084717

Si riportano di seguito alcune immagini dell'interno e si rimanda all' ALLEGATO 9 per la documentazione fotografica completa.





Fig. 8: Immagini dell'interno dell'unità immobiliare.

5. Analisi dell'immobile

5.1 Documentazione fascicolo

Dallo studio del fascicolo d'ufficio risulta che la documentazione presente è completa, soprattutto in riferimento a quanto previsto dall'art. 567, comma 2 del C.d.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari). È presente infatti: *il certificato notarile emesso in data 12.07.2023 dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano.*

Si è provveduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile, effettuando le dovute visure presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Cosenza.

5.2 Documentazione censuaria – Agenzia del Territorio

Si è provveduto ad acquisire presso la sede di Cosenza dell'Agenzia del Territorio tutta la documentazione relativa ai subalterni costituenti l'immobile in oggetto; tale documentazione, di seguito elencata, è riportata in ALLEGATO 2.

<i>Comune di Rende</i>	• <i>visure storiche per immobile;</i>
<i>Foglio 37 – Particella 373 – sub 1,4,5,6:</i>	• <i>estratto di mappa;</i>
	• <i>planimetrie.</i>

5.3 Documentazione Agenzia delle Entrate

Si è proceduto ad effettuare, presso l'Agenzia delle Entrate, le ispezioni ipotecarie sull'immobile, (ALLEGATO 2) constatando la congruità e completezza del certificato notarile presente nel fascicolo.

Inoltre, si è proceduto a verificare presso l'ufficio del registro la presenza di contratti di locazione o similari attualmente in essere.

Non risulta l'esistenza di nessun contratto di locazione.

5.4 Documentazione reperita presso il Comune di Rende

Si è proceduto ad effettuare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende, richiesta di accesso agli atti tecnici amministrativi, con riscontro positivo e acquisizione delle documentazioni depositate presso l'Ente (ALLEGATO 4).

Si è fatta inoltre richiesta, sempre presso il Comune di Rende, del Certificato di Destinazione Urbanistica, di cui all'art. 30 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., relativamente alle aree distinte in catasto al foglio 37, particella 343, nel quale si certifica che il terreno sito in agro di Rende (CS), distinto in Catasto Terreni come Foglio 37 Particella 343 ha la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 37 Particella 343 (superficie censuaria complessiva 2.355 mq)

314 mq - Strada (Viabilità)

di cui:

314 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

2.041 mq - B4 (Zona di Completamento)

di cui:

2.041 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Le aree interessate dal completamento B2/2 Sono zone di carattere esclusivamente residenziale, con densità edilizia di tipo estensivo prevalentemente collinare o semi-collinare.

L'edificazione potrà avvenire per intervento diretto con rilascio di Permesso di Costruire, con i seguenti indici e parametri:

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

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

Il certificato di destinazione urbanistica è riportato in ALLEGATO 3.

5.5 Documentazione reperita presso il Notaio Andrea Perrelli

Si è proceduto ad effettuare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende, richiesta e acquisizione dell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di contenzioso. (ALLEGATO 6).

5.6 Risultato dell'analisi

Alla luce delle operazioni di sopralluogo e dell'analisi della documentazione acquisita, lo scrivente evidenzia che l'immobile presenta piccole incongruenze, in termini di disposizione interna e posizione delle aperture, dal punto di vista urbanistico e catastale. Dette difformità risultano essere sanabili mediante la presentazione titolo edilizio in sanatoria e non presentano la necessità di opere murarie.

6. Stima dell'immobile

6.1 Metodo e criteri di stima

Il metodo di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è quello **“sintetico comparativo”**. Tale metodo meglio si adatta a riassumere le considerazioni dettate dall'esperienza personale, le condizioni e i valori medi di mercato degli immobili riferiti alla zona di appartenenza. Il procedimento consiste nell'individuazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni che hanno le stesse caratteristiche, l'ubicazione nella medesima zona, oppure in zone limitrofe equiparabili, e dei quali beni sono noti i valori o i prezzi a mq di superficie commerciale, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

In definitiva, si procede all'individuazione della **quotazione normalizzata del mq di superficie** nella zona in cui sono ubicati gli immobili; tale quotazione, riguardante un immobile **“medio”**, sarà utilizzata come riferimento per la successiva determinazione del **valore al mq** degli immobili oggetto di stima; scostamenti da tale valore medio, in ogni caso, devono essere previsti in funzione di uno o più fattori, intrinseci e/o estrinseci, che caratterizzano il bene in esame.

Il valore di mercato del bene si ottiene pertanto moltiplicando il prezzo normale unitario opportunamente calcolato per la superficie commerciale.

6.2 Determinazione della superficie commerciale

Il computo della superficie commerciale delle unità immobiliari è condotto secondo la metodologia dell'Allegato C - **“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”** del D.P.R. 138/98.

6.3 Dati di mercato per l'individuazione del valore medio della zona

Per l'individuazione dei prezzi di mercato nel Comune di Rende si è fatto riferimento ai valori forniti dalla Banca delle quotazioni immobiliari OMI. Nel caso che ci occupa si è ricercato sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate il valore della Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI relativamente alla zona nella quale sorge l'immobile oggetto di stima: **“Comune di Rende - Fascia C3/zona: Semicentrale: Failla-Difesa Saporito”**.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1600	L	4,3	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3,3	4,9	L
Bot	NORMALE	650	850	L	3,2	4,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1850	L	5	7,2	L

Fig. 9: Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Comune di Rende, Fascia B4/zona: Centrale/Viale dei giardini- Piano monello - Piano di Maio inferiore - San Gennaro inferiore.

Per la zona di riferimento e categoria “*Ville e Villini*”, il valore unitario degli immobili è compreso tra $OMI_{min} = 1.300,00 \text{ €/mq}$ e $OMI_{max} = 1.850,00 \text{ €/mq}$. All’interno di detto intervallo, il valore normale unitario, che costituisce il dato economico di ingresso al procedimento di stima, è determinato secondo la procedura indicata dall’ ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL’AGENZIA DELLE ENTRATE: “*Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all’articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)*”, riportata nel riquadro sinottico sotto.

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{MIN} + (\text{Val OMI}_{MAX} - \text{Val OMI}_{MIN}) \times K$$

dove:

$Val OMI_{MIN}$ e $Val OMI_{MAX}$ indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l’immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell’atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, $K1$ (taglio superficie) e $K2$ (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

dove:

$K1$ (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

$K2$ (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 – Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. 3395084717

6.4 Calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile

Nel caso che ci occupa la stima è condotta secondo due diverse casistiche conformative:

Caso a) – Stima dell'immobile allo stato attuale;

Caso b) – Stima dell'immobile con la previsione di una ipotesi di divisione in due unità immobiliari.

La stima, secondo un'ipotesi di frazionamento, ha lo scopo di pervenire ad un giudizio di convenienza circa la realizzazione di due unità abitative, in luogo di quella unica esistente.

CASO A)

Stima immobile allo stato attuale

La superficie commerciale dell'immobile, valutata secondo quanto descritto al precedente punto 6.2, è pari a 703 mq.

Il valore normale unitario, valutato secondo la procedura del precedente punto 6.3, è pari a 1.382,50 €/mq stato considerando un valore del coefficiente K pari a 0,15.

$$\text{Valore normale unitario} = 1300 \text{ €/mq} + (1850 \text{ €/mq} - 1300 \text{ €/mq}) \times 0,15 = 1.382,50 \text{ €/mq}$$

Il *valore normale unitario* dell'immobile tipo viene, poi, ulteriormente corretto in relazione alle peculiari caratteristiche del manufatto reale che possono portare ad un valore unitario superiore o inferiore a quello di partenza. Tale correzione avviene attraverso l'utilizzo dei “*coefficienti di differenziazione*” che esprimono lo scostamento del prezzo, in termini di valore economico dell'edificio reale, da quello “*medio*” indicato dai borsini. Nel caso in esame il coefficiente di differenziazione complessivo è pari a 0,722867.

Il valore unitario dell'immobile è dato dalla relazione:

$$\text{Val. unit.} = \text{Val. norm. unit.} \times \text{Coeff. di diff.} = 1.382,50 \text{ €/mq} \times 0,722867 = 1001.53.95 \text{ €/mq}$$

Il valore commerciale, dunque si calcola attraverso la relazione:

$$\text{Val. commerciale} = \text{Val. Unitario} \times \text{Sup. Comm.} = 1001,53 \text{ €/mq} \times 703 \text{ mq} = 704.075,59 \text{ €}$$

Il valore commerciale dell'immobile, arrotondato per difetto è pari, allora, a **704.075,00 €**.

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo dei parametri di stima.

Valore normale unitario	1.382,50 €/mq
Coefficiente Correttivo	0,722867
Valore unitario	1.001,53€/mq
Valore commerciale	704.075,00 €

In ALLEGATO 11 si riportano le schede del software ACTASTIME con il quale si è effettuato il calcolo del coefficiente correttivo.

CASO B)

Stima immobile diviso (proposta di divisione in due unità immobiliari)

In relazione alle particolari caratteristiche costruttive dell'immobile, esso risulta divisibile secondo un modello abitativo bifamiliare, in due ampie abitazioni:

abitazione A, di superficie commerciale pari a 430 mq;

abitazione B, di superficie commerciale pari a 353 mq.

Il coefficiente K risulta essere il medesimo per entrambi e pari a 0,15 e dunque anche il valore normale unitario risulta essere il medesimo per entrambe le abitazioni e pari a $V_{NU} = 1.382,50 \text{ €/mq}$. Poiché le due abitazioni possiedono anche le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile valutato nella sua interezza, anche il coefficiente di differenziazione risulta essere il medesimo per entrambe le abitazioni ipotizzate e pari a 0,722867.

Ne viene dunque che anche il valore normale unitario sarà, per entrambe le abitazioni proposte in divisione, il medesimo dell'abitazione nella sua interezza.

$$Val. \text{ unit.} = Val. \text{ norm. unit.} \times Coeff. \text{ di diff.} = 1.382,50 \text{ €/mq} \times 0,722867 = 1001.53.95 \text{ €/mq}$$

Di seguito un quadro di riepilogo della stima delle due unità immobiliari ipotizzate.

Unità immobiliare A	
Superficie commerciale	430 mq
Valore normale unitario	1.382,50 €/mq
Coefficiente Correttivo	0,722867
Valore unitario	1.001,53€/mq
Valore commerciale	430.657,00 €

Unità immobiliare B	
Superficie commerciale	353 mq
Valore normale unitario	1.382,50 €/mq
Coefficiente Correttivo	0,722867
Valore unitario	1.001,53€/mq
Valore commerciale	353.540,00 €

In ALLEGATO 8 si riportano le schede del software ACTASTIME con il quale si è effettuato il calcolo del coefficiente correttivo.

Alla stima degli immobili vanno detratti i costi per l'esecuzione dei lavori necessari alla loro divisione. Tali costi sono:

- Spese tecniche per la progettazione degli interventi, presentazione del titolo edilizio, accatastamento, materializzazione dei confini, segnalazione certificata di agibilità;
- Spese per la realizzazione dei lavori, consistenti in:
 - Opere murarie strutturali relative alla introduzione di una nuova scala;
 - Opere impiantistiche di divisione e adeguamento degli impianti tecnologici esistenti;

- Opere murarie connesse alla divisione degli impianti;
- Opere murarie necessarie alla divisione della villa per la realizzazione delle nuove abitazioni;
- Opere murarie di finitura e tinteggiatura.

Le spese sopra elencate sono state valutate in maniera parametrica, sulla base della propria decennale esperienza nel mondo delle costruzioni, nonché sulla base del confronto con altri tecnici e aziende operanti nel mondo delle ristrutturazioni. I costi sopra elencati sono dunque:

- Spese tecniche: 8.500,00 €
- Spese per l'esecuzione dei lavori di divisione: 60.000,00 €.

Dette spese, il cui totale ammonta a 68.500,00 €, vanno imputate proporzionalmente al valore di ciascuna abitazione e sottratte alle stime precedentemente eseguite. Di seguito si riporta il quadro delle stime aggiornato.

Unità immobiliare A	
Superficie commerciale	430 mq
Valore normale unitario	1.382,50 €/mq
Coefficiente Correttivo	0,722867
Valore unitario	1.001,53€/mq
Valore commerciale al netto dei lavori	430.657,00 €
Costo dei lavori	37.618,00 €
Valore commerciale	393.039,00

Unità immobiliare B	
Superficie commerciale	353 mq
Valore normale unitario	1.382,50 €/mq
Coefficiente Correttivo	0,722867
Valore unitario	1.001,53€/mq
Valore commerciale al netto dei lavori	353.540,00 €
Costo dei lavori	30.882,00 €
Valore commerciale	322.658,00 €

7. Risposta al questionario

Il sottoscritto Ing. Mario Cesareo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al numero 5293, con studio in Montalto Uffugo alla Via Alimena n. 40, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento 90/2023, giusta nomina del 22.01.2024 a firma del Giudice dell'esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia, per gli accertamenti e la stima dell'immobile ubicato nel Comune di Rende, alla Via Piemonte n.5/B (catastalmente Contrada Serra D'Ulivo snc), figurante al N.C.E.U. al Foglio di **Mappa 37, Particella 343, Subalterni, 4** (A7 – Abitazioni in villini – 12 vani), **5** (A2 – Abitazioni di tipo civile – 5 vani), **6** (C2 – Magazzini e locali di deposito), **1** (Ente comune), fornisce risposta compiuta e dettagliata ai 15 QUESITI formulati nel verbale di udienza del 22.01.2024.

Quesito preliminare A

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

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

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

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

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

Nel caso in esame l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 22 maggio 2023, Registro Particolare 13532 – Registro Generale 17114.

Il creditore ha depositato, presso la Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliare del Tribunale Ordinario di Cosenza, l'istanza di vendita relativa alla procedura 90/2023 R.G.E. il 12 luglio 2023 e il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Art. 567, 2° comma c.p.c.).

La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

La documentazione risulta, pertanto, completa in ogni sua parte.

Quesito preliminare B

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

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva e lo scrivente conferma i dati catastali attuali e storici, degli immobili pignorati, sono stati indicati nella certificazione.

Quesito preliminare C

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

I certificati di stato civile degli esecutati risultano presenti in atti, depositati dal custode Dott. Marco D'Orrico in data 09/02/2024.

Gli esecutati risultano coniugati

Lo scrivente ha acquisito il certificato di matrimonio, con annotazioni a margine, dal quale risulta:

- [REDACTED]
- Con provvedimento del TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA N.R.G.2043/2018 in data 25/06/2021 [REDACTED]

RISPOSTA AI QUESITI

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

1) All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

L'immobile oggetto di Consulenza Tecnica d'Ufficio è sito nel Comune di Rende, alla Via Piemonte n.5/B ed è costituito da una abitazione unifamiliare la cui concessione edilizia risale al 1982. L'immobile è situato a pochi chilometri dal centro di Rende, in località Serra D'Ulivo, in una zona prettamente residenziale, distante circa 1 km dall'asse centrale della città, circa 2 km dall'uscita autostradale di Rende e circa 400 m dall'ingresso per la s.da 107 Silana-Crotonese. Esso figura in *Catasto Urbano del comune di Rende al Foglio di Mappa 37, Particella 343, Subalterni:*

- 1, Bene comune non censibile;
- 4, Categoria A/7, con una superficie catastale di 380 mq, rendita: 1.890,23 €;
- 5, Categoria A/2, con una superficie catastale di 138 mq, rendita: 658,48 €;
- 6 Categoria C/2, con una superficie catastale di 350 mq, rendita: 787,55 €.

L'intera abitazione risulta, allo stato attuale essere stata suddivisa in 4 diversi subalterni, la cui conformazione è riportata nelle immagini che seguono.

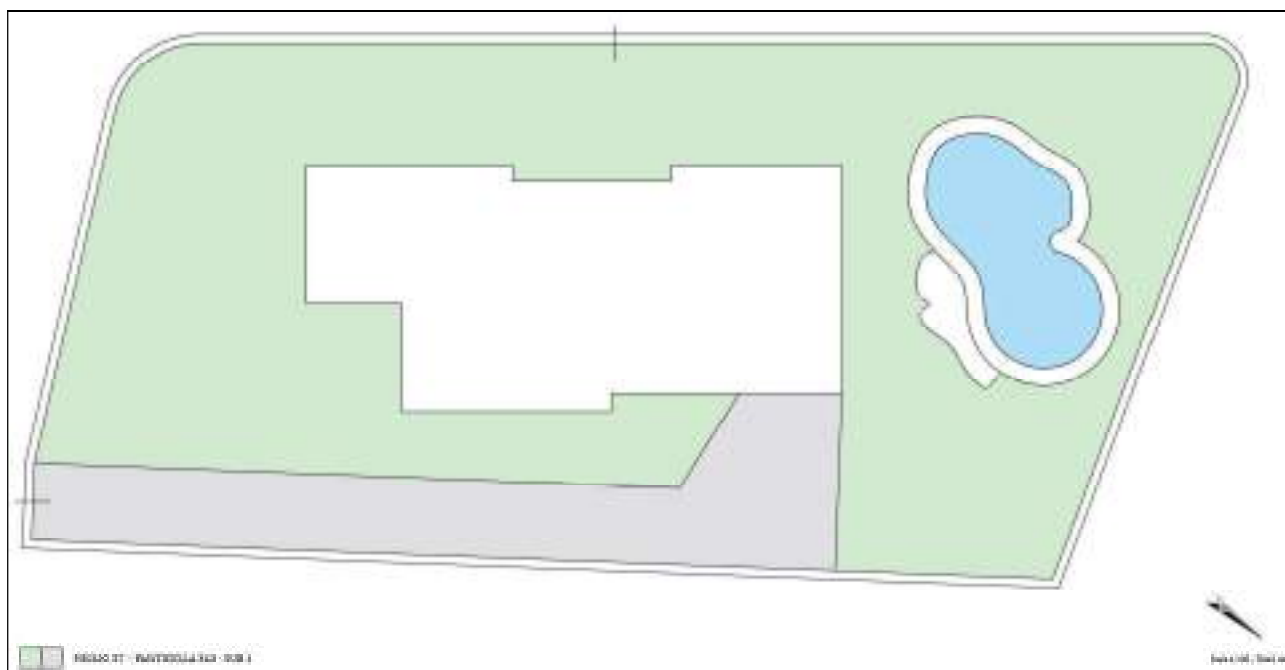


Fig. 10: Planimetria dell'immobile – Giardino

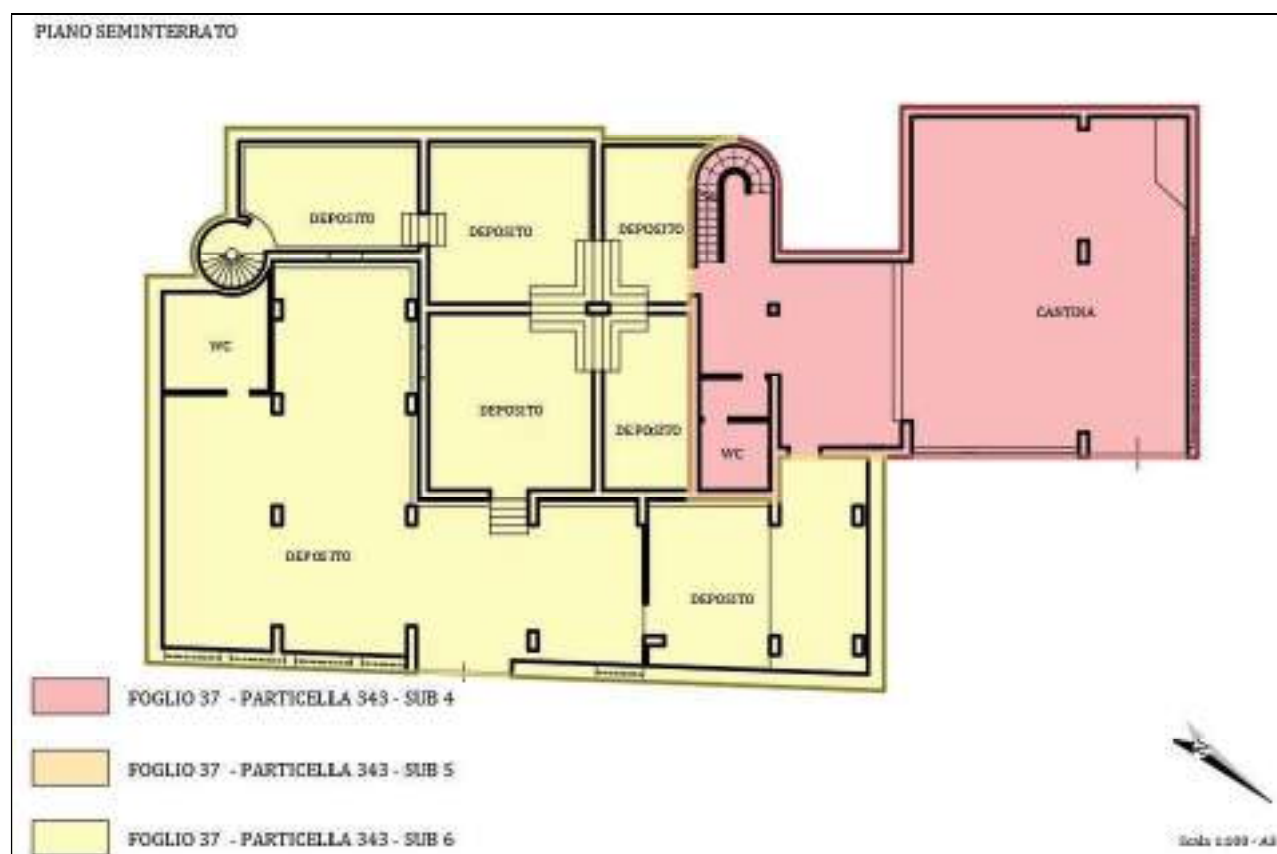


Fig. 11: Planimetria dell'immobile – Piano seminterrato

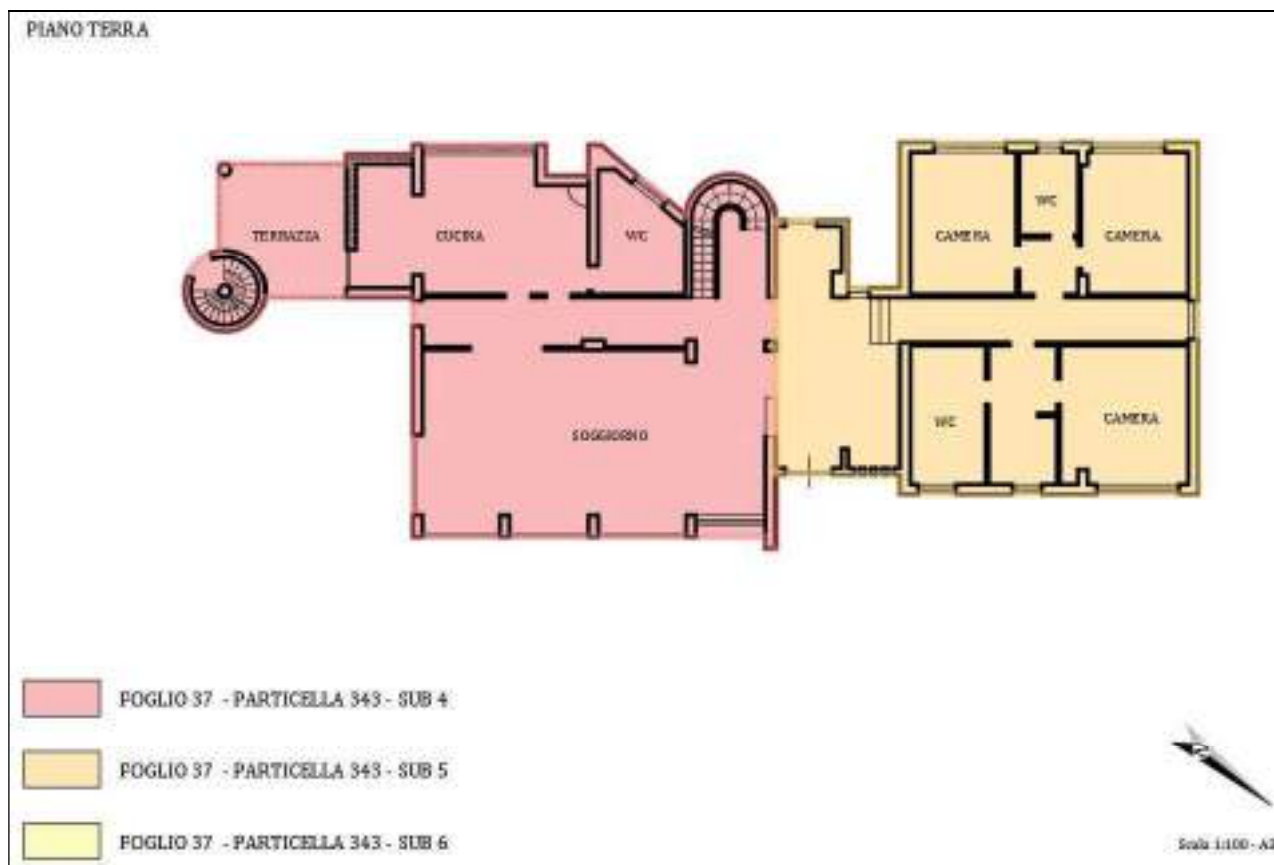


Fig. 12: Planimetria dell'immobile – Piano terra

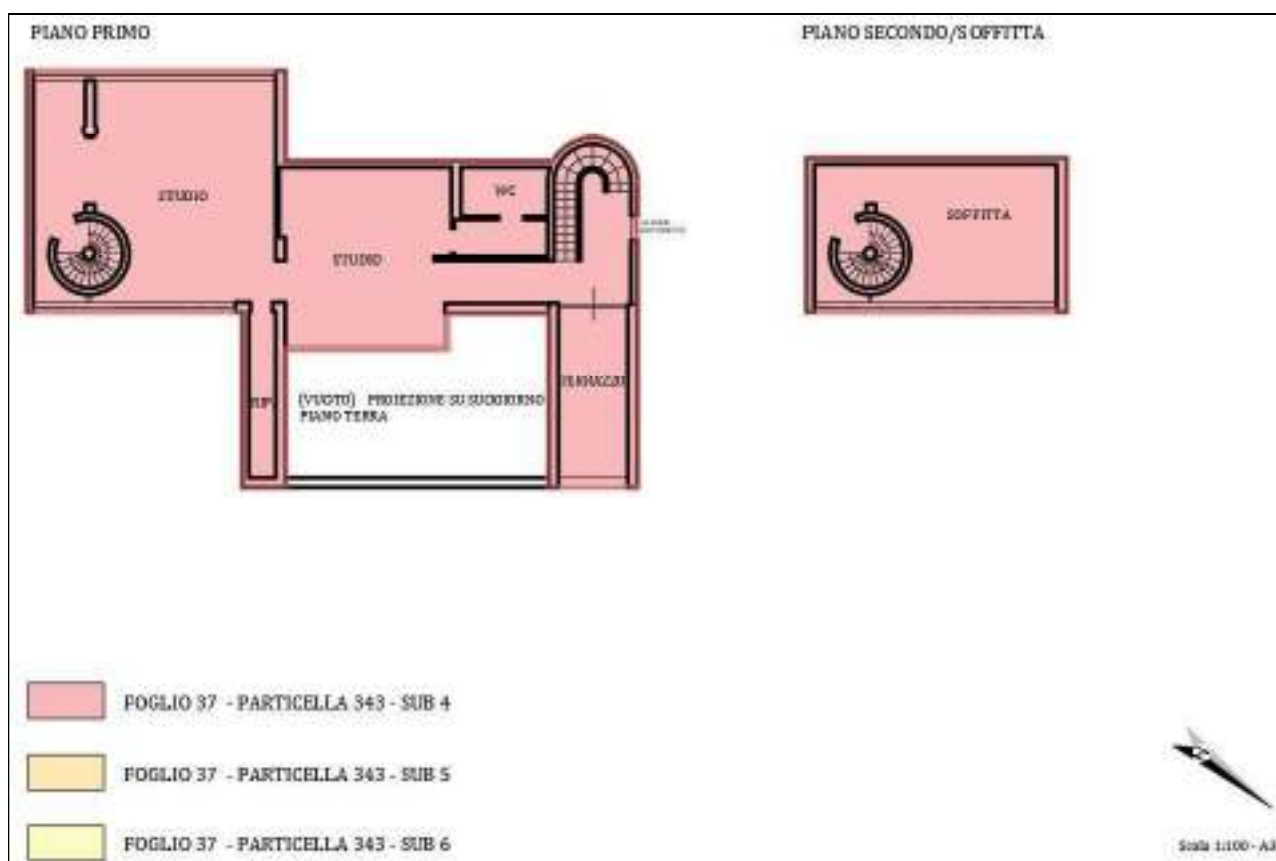


Fig. 13: Planimetria dell'immobile – Piano Primo e piano secondo/soffitta

Lo scrivente, sulla scorta della richiesta del G.E. ha tentato il frazionamento dell'immobile, addivenendo alla formazione di due lotti separati esattamente riportati nelle immagini che seguono. Il frazionamento proposto, per la sua attuazione, richiede che si eseguano dei lavori di non poco conto i cui costi sono stati stimati al precedente paragrafo 6.4.

Sebbene il frazionamento proposto porti alla formazione di due abitazioni separate di valore venale simile, i lavori da eseguire per il frazionamento, di non poco conto, e la conformazione dell'immobile, fanno sì che si ritenga più opportuno che l'immobile oggetto di pignoramento sia da vendere in un unico lotto.

Ad ogni modo qualora il G.E., esaminata la relazione di CTU, ritenga più opportuno perseguire la formulazione di lotti separati (già formati e stimati nel presente documento), lo scrivente si rende disponibile a ottemperare alle integrazioni che gli verranno eventualmente richieste.

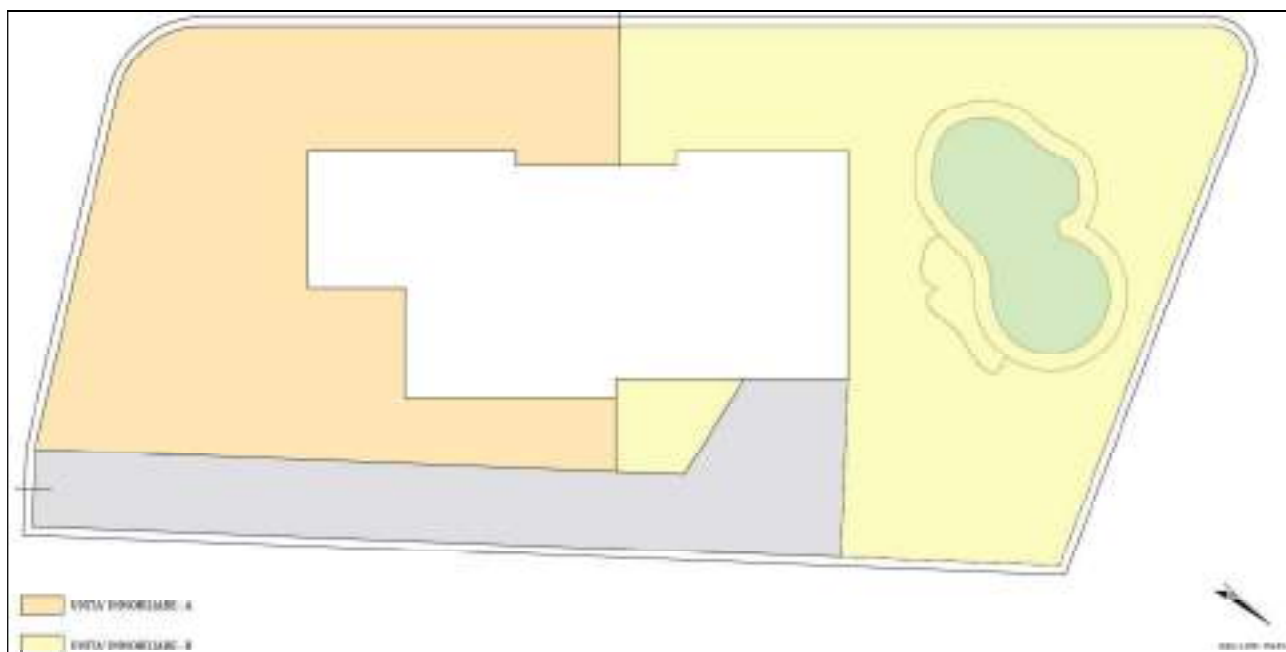


Fig. 14: Planimetria dell'immobile PROPOSTA DI DIVISIONE – Giardino



Fig. 15: Planimetria dell'immobile PROPOSTA DI DIVISIONE – Piano seminterrato

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 – Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. 3395084717

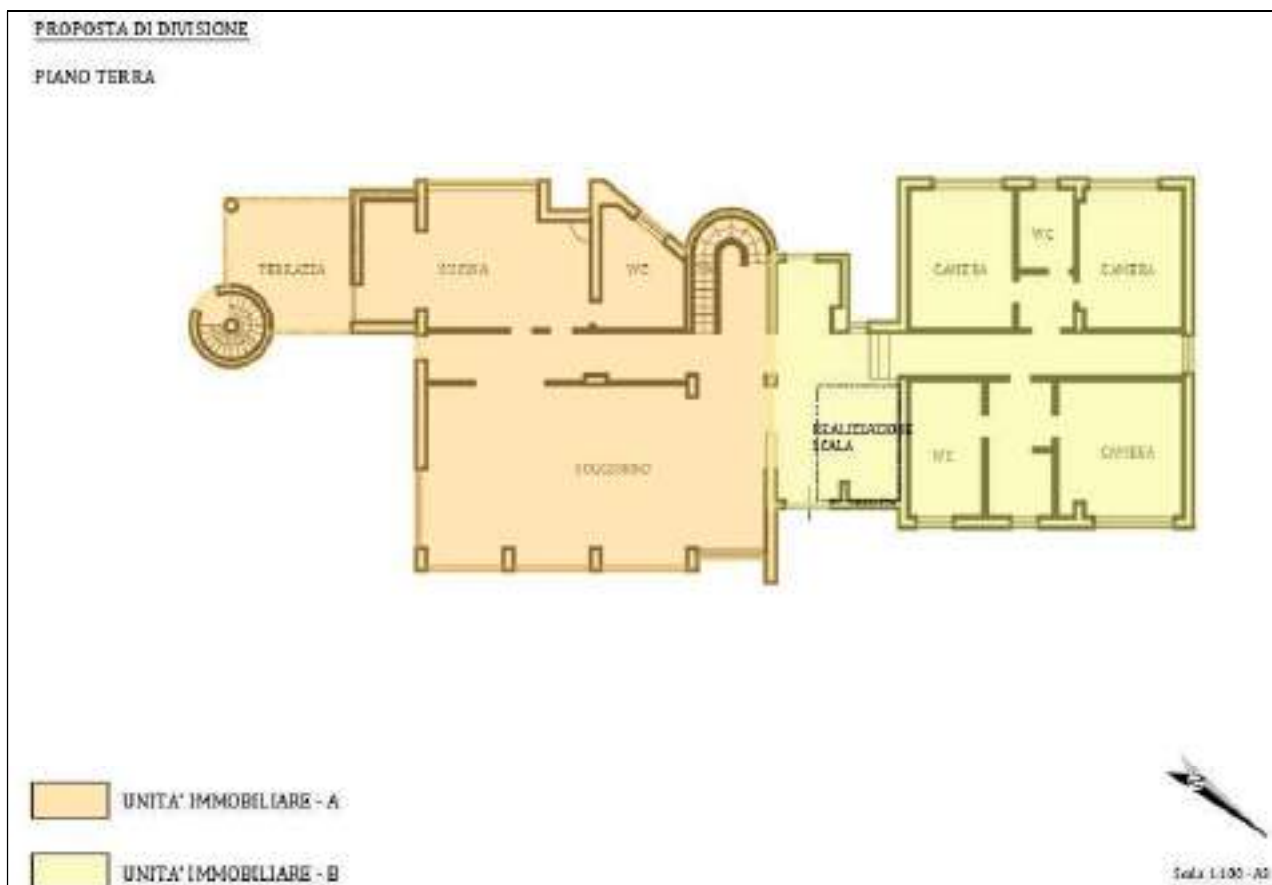


Fig. 16: Planimetria dell'immobile PROPOSTA DI DIVISIONE – Piano terra



Fig. 17: Planimetria dell'immobile PROPOSTA DI DIVISIONE – Piano primo e piano secondo/soffitta

2) Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

L'immobile oggetto della presente perizia è una villa unifamiliare che si sviluppa su un totale di quattro piani, di cui uno seminterrato e uno sottotetto. Essa è circondata da un giardino privato, con piscina e terrazzo di circa 1400 mq.

Il piano seminterrato è costituito da una cantina circa di 160 mq, con bagno, e da un locale deposito/garage di circa 480 mq, costituito da diversi ambienti.

Il piano terra si sviluppa in due zone, giorno e notte, collegate direttamente tra di loro. La zona giorno è costituita da un grande soggiorno duplex con camino, dotato di ampie porte finestre che si

affacciano sul giardino, da una cucina (con camino indipendente) e da un bagno. La zona notte, leggermente rialzata rispetto la zona giorno, è costituita da tre camere da letto, due bagni e una zona aperta adibita a guardaroba.

Il piano primo è costituito da uno spazio aperto che affaccia sul soggiorno, adibito a studio, munito di un bagno e ripostiglio.

Il piano sottotetto, al quale si accede da primo piano mediante una scala a chiocciola, è costituito da uno spazio di circa 25 mq attualmente adibito ad angolo fitness.

Si sottolinea che non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA, in quanto la vendita è effettuata da soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione.

3) Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Non vi sono costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 tra gli immobili oggetto di pignoramento.

4) Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Si è acquisita, presso il Comune di Rende, tutta la documentazione relativa ai titoli edilizi, che hanno assentito l'immobile oggetto della presente perizia e consistente in:

8. Concessione edilizia n.88 del 30/10/1982.

9. Permesso di costruire in sanatoria del 28/04/2010

10. Agibilità del 25/05/2010

11. SCIA del 05/05/2014

I rilievi eseguiti successivamente alla disamina della documentazione estratta, hanno messo in luce alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto censito. Nello specifico si sono riscontrate alcune incongruenze tra il reale stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria comunale e in quella catastale. Dette incongruenze riguardano la distribuzione degli spazi interni e la posizione e dimensione di alcune aperture/infissi dell'immobile.

Tali incongruenze risultano sanabili mediante la redazione di una SCIA in sanatoria, di cui all'art. 37 del DPR 380/2001..

I costi tecnici per la redazione di detta pratica sono valutabili sul mercato delle prestazioni tecniche della Provincia di Cosenza in:

- 3000,00 € oltre IVA e cassa come per legge, per il rilievo degli immobili, la redazione del titolo edilizio in sanatoria e degli elaborati tecnici necessari;
- 600,00 € per la redazione e trasmissione telematica presso l'Agenzia del Territorio, di due DOCFA "per Esatta Rappresentazione".

A tali costi va aggiunta la sanzione pecuniaria non inferiore a 1.032,00 € per come prescritto dall'art. 37 comma 1, del DPR 380/2001, per come aggiornato dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (Salva Casa).

5) Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Si è fatta richiesta, presso il Comune di Rende, del Certificato di Destinazione Urbanistica, di cui all'art. 30 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., relativamente alle aree distinte in catasto al foglio 37, particella 343, nel quale si certifica che il terreno sito in agro di Rende (CS), distinto in Catasto Terreni come: Foglio 37 Particella 343

ha la seguente destinazione urbanistica:

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 – Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. 3395084717

12. Foglio 37 Particella 343 (*superficie censuaria complessiva 2.355 mq*)

314 mq - Strada (Viabilità)

di cui:

314 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

2.041 mq - B4 (Zona di Completamento)

di cui:

2.041 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Le aree interessate dal completamento B2/2 Sono zone di carattere esclusivamente residenziale, con densità edilizia di tipo estensivo prevalentemente collinare o semi-collinare.

L'edificazione potrà avvenire per intervento diretto con rilascio di Permesso di Costruire, con i seguenti indici e parametri:

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

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

Le aree soggette a Vincolo Idrogeologico Forestale sono aree vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267. In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi) per come prescritto dall'art.20 del R.D. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.i..

Il certificato di destinazione urbanistica è riportato in ALLEGATO 3.

6) Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

L'immobile oggetto di esecuzione figura in Catasto Urbano del Comune di Rende al Foglio di Mappa 37, Particella 343, Subalterni:

- 1, Bene comune non censibile;
- 4, Categoria A/7, con una superficie catastale di 380 mq, rendita: 1.890,23 €;
- 5, Categoria A/2, con una superficie catastale di 138 mq, rendita: 658,48 €;
- 6 Categoria C/2, con una superficie catastale di 350 mq, rendita: 787,55 €.

Le planimetrie catastali presentano leggere differenze in termini di disposizione interna degli ambienti e di posizionamento delle aperture esterne (porte e finestre). La correzione delle planimetrie non può essere effettuata prima della presentazione e chiusura del titolo edilizio in sanatoria.

7) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del territorio risulta che, all'atto della notifica del pignoramento, la parte esecutata era intestataria degli immobili con atto rogato dall'Nota [REDACTED]



Non risultano ulteriori proprietari oltre la parte eseguita in atti al procedimento 90/2023.

Come già indicato al paragrafo 6.4 e alla risposta al quesito n.1, il bene potrebbe essere diviso in due abitazioni indipendenti previa esecuzioni di alcuni lavori, anche di natura strutturale, il cui costo complessivo e comprensivo di spese tecniche può stimarsi in 68.500,00 € oltre IVA e oneri di legge. La proposta di divisione in due abitazioni di valore simile è riportata nelle planimetrie dell'ALLEGATO 10.

8) A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate risulta che, nel ventennio preso in esame, alla data del pignoramento, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

In base a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (ALLEGATO 3) l'immobile è soggetto a Vincolo Idrogeologico Forestale. Non è interessato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non risultano particolari vincoli né vi è l'esistenza di diritti demaniali. Inoltre, essendo un edificio unifamiliare, esso non è gravato da oneri di natura condominiale.

9) A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Come già illustrato al Capitolo 6 della presente relazione di Consulenza Tecnica d'ufficio, il metodo di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è quello ***“sintetico comparativo”***. Tale metodo meglio si adatta a riassumere le considerazioni dettate dall'esperienza personale, le condizioni e i valori medi di mercato degli immobili riferiti alla zona di appartenenza. Il procedimento consiste nell'individuazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni che hanno le stesse caratteristiche, l'ubicazione nella medesima zona, oppure in zone limitrofe equiparabili, e dei quali beni sono noti i valori o i prezzi a mq di superficie commerciale, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

In definitiva, si procede all'individuazione della ***quotazione media del mq di superficie*** nella zona in cui sono ubicati gli immobili; tale quotazione riguardante un immobile “medio” sarà utilizzata come riferimento per la successiva determinazione del ***valore normale al mq*** degli immobili oggetto di stima; scostamenti da tale valore medio, in ogni caso, devono essere previsti in funzione di uno o più fattori, intrinseci e/o estrinseci, che caratterizzano il bene in esame.

Il computo della superficie commerciale delle unità immobiliari è stato fatto secondo l'Allegato C - “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria” del D.P.R. 138/98.

TIPOLOGIA	SUPERFICE COMMERCIALE
Immobile valutato nella sua interezza	703 mq

I valori minimo e massimo per la zona di riferimento sono stati desunti dalla banca dati del Borsino Immobiliare dell'OMI.

OMI – COMUNE DI RENDE	
Fascia B4/zona: <i>Centrale/Viale dei giardini- Piano monello - Piano di maio inferiore - San Gennaro inferiore.</i>	
Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq
1.300,00	1.850,00

Nell'intervallo di valori proposto dall'OMI si è poi individuato il valore normale attraverso quanto disposto dall' ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: “*Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296*” (Si veda Paragrafo 6.4).

Dal valore unitario normale si è passato a quello commerciale, applicando al primo i “coefficienti di differenziazione” che servono a tenere conto delle proprietà intrinseche dell'immobile oggetto di pignoramento. Di seguito si riporta un breve quadro riassuntivo della stima effettuata:

Valore normale unitario	1.382,50 €/mq
Coefficiente Correttivo	0,722867
Valore unitario	1.001,53€/mq
Valore commerciale	704.075,00 €

Il valore a base d'asta dell'immobile è ricavato abbattendo del 15% il suo prezzo di mercato:

$Valore\ di\ Vendita = Valore\ di\ Mercato \times (1-0,15)$

$Valore\ di\ vendita = 85\% Valore\ di\ Mercato$

<i>Valore di vendita = 85%</i>	598.464,75 €
Valore approssimato	598.000,00 €

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

Data la conformazione del bene oggetto di pignoramento, non è possibile formare lotti per gruppi omogenei.

11) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'immobile risulta attualmente occ



Il titolo legittimante il possesso ha pertanto data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Si è inoltre proceduto a verificare presso l'ufficio del registro, tramite richiesta di accesso a documenti amministrativi Prot. AGE DP Cosenza n. 183161 del 09/09/2024 (ALLEGATO 2), l'assenza di contratti di locazione o similari registrati attualmente in essere.

12) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Dalle ricerche effettuate presso l'albo pretorio online e presso l'ufficio patrimoni ed espropri del comune di Rende, non si è trovato riscontro di procedure espropriative in atto sul bene pignorato.

13) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Le planimetrie e la documentazione fotografica, dell'immobile oggetto di pignoramento, sono riportate rispettivamente gli ALLEGATI 8 e 9.

14) A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

La descrizione separata è riportata all'ALLEGATO 12.

15) Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato

personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita”

La versione della perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali è riportata all'ALLEGATO 13.

CONCLUSIONI

A conclusione delle esperite indagini fin qui svolte, si sottopone all'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione le seguenti precisazioni:

- L'immobile pignorato è vendibile sia in un unico lotto, sia in due lotti secondo proposta di divisione (necessaria realizzazione di opere murarie e collegamenti verticali);
- Per la determinazione del prezzo di vendita si vedano il Capitolo 6 e la risposta al quesito 9 nel presente Capitolo 7.

Si riporta di seguito quadro sinottico riassuntivo.

DESCRIZIONE	Appartamento sito nel Comune di Rende, alla Piemonte n. 5, traversa 4, posto al piano primo, con superficie commerciale di 703 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	Comune di Rende, Foglio di Mappa 37, Particella 343, Subalterni: - 1, Bene comune non censibile; - 4, Categoria A/7, con una superficie catastale di 380 mq, rendita: 1.890,23 €; - 5, Categoria A/2, con una superficie catastale di 138 mq, rendita: 658,48 €; - 6 Categoria C/2, con una superficie catastale di 350 mq, rendita: 787,55 €.
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	
SUPERFICIE COMMERCIALE	Immobile in unico lotto 703 mq
PREZZO BASE DI VENDITA	598.000,00 €

8. Elenco degli allegati

- 1) Nomina CTU
- 2) Documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate
- 3) Certificato di destinazione urbanistica
- 4) Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende
- 5) Documentazione acquisita presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Cosenza
- 6) Documentazione acquisita il Notaio Andrea Perrelli
- 7) Verbale di sopralluogo
- 8) Planimetria dell'immobile
- 9) Documentazione fotografica
- 10) Determinazione superficie catastale immobile
- 11) Schede del software ACTASTIME
- 12) Descrizione separata del lotto
- 13) Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante
- 14) Verifica esproprio presso il Comune di Rende

Montalto Uffugo 06/12/2024

Il Consulente Tecnico Incaricato

Ing. Mario Cesareo