

# TRIBUNALE DI COSENZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva 30/2023 R.G.

.....  
c/o  
.....

RELAZIONE DI STIMA

Cosenza 10 novembre 2023

**Il Perito**  
**ing. Francesco Naccarato**  
(firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs 39/1993)



**PREMESSA**

Il sottoscritto ing. Francesco Naccarato, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in data 10 novembre 2023, a seguito delle indagini effettuate e dalle informazioni raccolte, redige la presente

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

allo scopo di far conoscere al giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

Gli immobili oggetto di perizia sono siti nel Comune di Rende (CS):

- **IMMOBILE 1** appartamento in via Parigi n° 17 posto al piano terra;
- **IMMOBILE 2** magazzino locale deposito via Parigi posto al piano terra

(vedi allegato per copia titoli abilitativi).

Completezza della documentazione (art. 567 comma 2 C.P.C)

Il creditore procedente ha optato per il Deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n° 302/1998, a firma del dott. ...., notaio in Venezia.

L'atto di Pignoramento del ... n° di repertorio ..., emesso da pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO, è stato trascritto ... presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza Registro Particolare ..... Registro Generale ..... La Certificazione Notarile Sostitutiva è stata firmata in data ..... dal dott. ...., Notaio in Venezia, il quale ha certificato che in ordine alla procedura in questione alla data dell'8 marzo 2023, relativamente alla continuità della storia ventennale, ha rilevato le seguenti provenienze e formalità:

- Pervennero all'esecutato ....., nat... il ..... a ..... (...) C.F. .... per quota ..... Piena Proprietà in regime di Separazione in virtù di atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio ..... da Cosenza (CS) in data ..... rep. n° ..... e trascritto il ..... ai n.ri ..... da potere di ..... nat...il ..... a ..... (...) C.F. .... e, ..... nato il ..... a ..... (...) C.F. ...., ..... nat... il ..... a ..... (...) C.F. .... ciascuno per quota ... piena proprietà.
- Pervennero all'esecutato ..... nat... il ..... a ..... (...) C.F. .... per quota 1/4 Piena Proprietà, ai signori ..... nat... il ..... a ..... (...) C.F. ...., ..... nato il ..... a ..... (...) C.F. ...., ..... nato il ..... a .....



..... (...) C.F. .... ciascuno per quota 1/4 Piena Proprietà in virtù di successione registrata il ..... volume ..... n° ..... presso Ufficio Registro di ..... e non trascritto presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in nome di ..... nat... il ..... a ..... (CS) C.F. .... e deceduta il ..... (NON risulta accettazione espressa / tacita in morte di .....)

- Pervennero alla signora .....nat... il ..... a ..... (...) C.F. .... per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di Atto tra vivi – ..... ai rogiti del notaio ..... in ..... (...), in data ..... rep. n° ..... e trascritto il ..... ai n.ri ..... da potere ..... sede ..... (...) C.F. ....

Nella stessa Certificazione Notarile Sostitutiva nel ventennio preso in esame gli immobili in esame di pignoramento hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione NN ..... del ....., nascente da ipoteca volontaria – conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di ..... da ..... (...) in data ..... rep. n° ..... a favore di ..... sede ..... (...) C.F. .... contro ..... nat... a ..... il ..... C.F. .... importo capitale € 169.000,00 importo totale su 338.000,00 e durata 35 anni;
- Trascrizione NN .....del ....., nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario con sede in ..... (...) in data ..... n° rep. .... a favore di ..... sede ..... C.F. .... CONTRO ..... nat... il ..... a ..... C.F. ....

Dal confronto della Certificazione suddetta con l'ispezione ipotecaria, riferita all'immobile pignorato, emerge che nell'elenco delle formalità pregiudiziali non è stato riportato:

- Trascrizione ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del .....
- Iscrizione del ..... di IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del, con comunicazione di estinzione totale dell'obbligazione e cancellazione totale eseguita in data .....
- Trascrizione del ..... ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA PER EREDITA' rep. .... del .....
- Trascrizione del ..... ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA PER EREDITA' rep. .... del .....



Deposito estratti catastali

Nella Certificazione Notarile Sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato con i dati di classamento, ma non sono allegati la Visura Catastale Attuale e la Visura Catastale Storica.

Deposito Certificato Stato civile

Da un'analisi dei documenti all'interno del fascicolo telematico non risulta depositato il Certificato di Stato Civile dell'esecutato.

Il sottoscritto, tramite pec al protocollo del Comune di ..... di residenza dell'esecutato in provincia di ....., ha richiesto il rilascio del Certificato di Stato Civile. Non avendo ricevuto alcuna risposta, il sottoscritto CTU si è recato direttamente all'Ufficio Stato Civile – Anagrafe dello stesso Comune, che ha rilasciato:

- *Certificato di Stato Civile*, nel quale si certifica che l'esecutato ..... nato a Cosenza il ..... è di stato civile CONIUGATO;
- *Certificato Cumulativo di Stato di Famiglia – Residenza – Nascita*, nel quale si certifica che la famiglia è composta dallo stesso ....., dai figli e dalla moglie ..... nata a ..... il .....
- *Certificato di residenza*, nel quale si certifica che l'esecutato ..... è residente in ..... alla via ..... n° .....
- *Certificato Storico di Residenza*, nel quale si certifica che l'esecutato ..... è residente nel Comune di ..... alla via ..... n° ..... dal ..... proveniente per immigrazione da ..... (...);

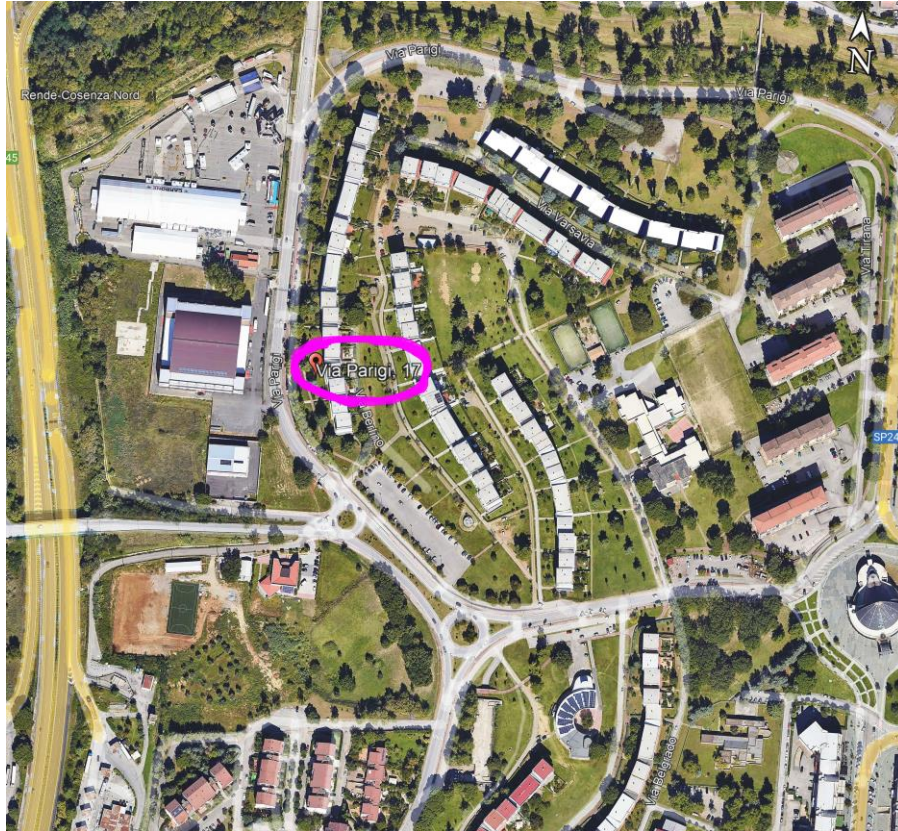
Nella stessa data e presso lo stesso Ufficio il Comune di ..... ha rilasciato al sottoscritto, il *Certificato di Matrimonio*, dal quale si certifica che l'esecutato .....

- risulta coniugato con ....., nat... a ..... il .....
- risultano aver contratto matrimonio il ..... a ..... (...)

Sempre in sede di controllo preliminare, per come richiesto dal Giudice esecutivo, il sottoscritto perito CTU ha richiesto al Comune di ..... ed ha acquisito l'*Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio*, sul quale è indicato che: ..... e ..... hanno contratto matrimonio, come detto, il ..... a ..... (...) e registrato Atto di Matrimonio n° ..... p.Il s.B anno .....; nelle Annotazioni, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

**IMMOBILE 1**1) IDENTIFICAZIONE E RISULTANZE CATASTALI

L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate di Cosenza Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali Comune di Rende (CS) al Foglio 31 Particella 205, Subalterno 15, Foglio 31 Particella 269 Categoria A/3 abitazione di tipo economico, Classe 1, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale 148 mq e Totale escluse aree scoperte 134 mq, Rendita Catastale euro 392,51.



L'immobile è al piano terra di un plesso edilizio, all'interno di un contesto urbano, immerso nel verde del decoro urbano, su via Parigi n° 17 del Villaggio Europa tra il quartiere Quattromiglia ed il quartiere Commenda del Comune di Rende (CS), di cinque piani fuori terra. All'immobile si accede da via Parigi ad ovest e da portone e vano scala condominiale; pertanto risultano parti in comune con altre proprietà.





L'immobile confina:

- a nord con altra proprietà altro subalterno della stessa particella catastale;
- ad est con area esterna con affaccio su via Parigi;
- a sud con altra proprietà altro subalterno della stessa particella catastale;
- ad ovest con giardinetto di proprietà esclusiva su area esterna del parco comunale del Villaggio Europa.

Rispetto alla planimetria catastale allo stato attuale vi sono variazioni di partizioni interne con diversa distribuzione di ambienti.

*Per quel che riguarda la distribuzione e le dimensioni di ciascun ambiente si rimanda all'allegato elaborato grafico.*

## 2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un appartamento al piano terra di un plesso edilizio, esternamente in buone condizioni, di cinque piani fuori terra. Dal rilievo eseguito, durante le operazioni peritali, la distribuzione degli interni si sviluppa su un livello e consta: di un piccolo corridoio di ingresso, che accede direttamente sull'ampio ambiente soggiorno/pranzo, la cucina, un ripostiglio, un disimpegno, un lavatoio, due bagni, due camere da letto, di cui una con cabina armadio, e da un ampio giardino arredato scoperto, area di corte esclusiva. Su quest'ultima insiste una piccola tettoia adiacente all'edificio ed un gazebo a pergolato in legno; inoltre in una parte sotto la tettoia è stato allestito un piccolo deposito chiuso in profilati in alluminio, dove è situato anche la caldaia per l'impianto termico. L'altezza utile del piano all'interno dell'appartamento è pari a 2,80 metri.





**L'immobile, per le dimensioni e per l'unico accesso, non è divisibile in lotti; pertanto il lotto è unico.**

All'interno sostanzialmente l'appartamento è in ottime condizioni, per le sue rifiniture, pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura, serramenti, infissi e impianti. Ottimo è anche lo stato manutentivo; l'appartamento risulta arredato ed abitato.



Si trova in:

- Comune: Rende
- indirizzo: via Parigi n° 17;
- Piani calpestabili: Piano terra;

così composto:

- Ingresso corridoio di 3,94 mq calpestabili;
- soggiorno di 36,25 mq calpestabili;
- cucina di 17,84 mq calpestabili;
- ripostiglio di 2,90 mq calpestabili;
- disimpegno di 5,96 mq;
- lavatoio di 1,80 mq;
- WC 1 di 5,20 mq calpestabili;
- WC 2 di 4,73 mq calpestabili;
- camera 1 di 15,66 mq calpestabili;
- camera 2 di 15,54 mq calpestabili;
- giardino di 141,05 mq calpestabili;

Il tutto per una superficie totale lorda commerciabile di mq 273,30, di cui 132,25 mq di superficie lorda abitabile e 141,05 mq superficie non abitabile (giardino).

Il bene in oggetto, come detto, è posto al piano terra di un fabbricato costruito in cemento armato tra il 1976 ed il 1978, come risulta dal Titolo Abilitativo Autorizzazione di Abitabilità o D'Uso del 7 ottobre 2002 – Pratica di Costruzione Edile n° 16-17/1976.







Come già detto il palazzo all'esterno presenta un buono stato di conservazione ed è situato all'interno di una zona residenziale immersa nel verde attrezzato urbano nella centrale area della città di Rende al Villaggio Europa. Durante le operazioni peritali, il sottoscritto perito CTU ha potuto rilevare che sono in corso lavori condominiali di efficientamento energetico, in particolare la posa in opera di cappotto termico; da informazioni richieste risulta che sono previsti lavori di Superbonus edilizio. Tali lavori apportano beneficio all'immobile, oltre che da un punto di vista estetico, anche e soprattutto in termini di risparmio di consumi energetici.



Il Villaggio Europa, tra i quartiere Quattromiglia e Commenda, è una zona pianeggiante non esclusivamente residenziale, in quanto nelle prossimità sono presenti attività di servizi e



commerciali, oltre a insediamenti e infrastrutture di interesse territoriale; di fronte l'edificio in via Parigi vi è il centro vaccinazioni, il palasport Europa, l'area mercatale, dove si svolgono periodicamente manifestazioni ed eventi di interesse turistico, oltre al mercato comunale.

In prossimità di via Parigi sono presenti insediamenti scolastici di tutti gli ordini e gradi, parchi comunali ed a poche centinaia di metri è situato il Municipio di Rende.

Infine sono presenti varie ed anche grandi attività commerciali, abbigliamento, supermercati, prodotti per la casa, ferramenti, bar, locali di ristorazione, farmacie, centri estetici, aree di servizio ed a pochi chilometri l'ufficio postale.

Sostanzialmente l'area urbana è dotata di tutti i servizi e gli standard urbanistici essenziali.

L'appartamento al suo interno è pavimentato, intonacato e tinteggiato, con serramenti interni ed esterni, con infissi funzionanti, completo di impianti idrico-sanitari, elettrico e termico.

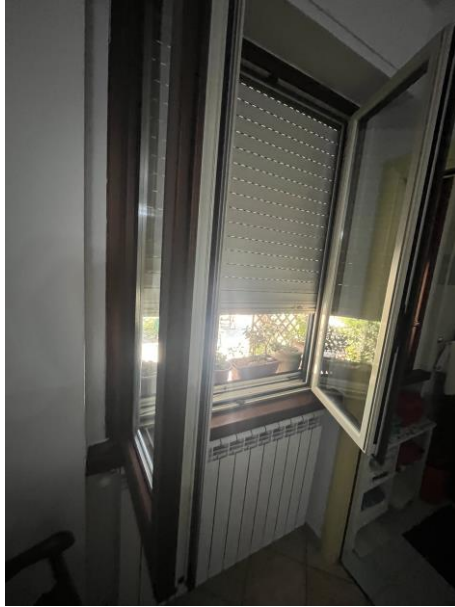
A quel che si vede ed a quanto risulta l'immobile è abitato, come tra l'altro lo stesso signor ....., esecutato, dichiara.

L'accesso è unico ed avviene dal vano scala condominiale.



I pavimenti sono in gres fine porcellanato monocolore in tutti gli ambienti e sono fuggati. Le partizioni interne sono in tramezzature intonacate e tinteggiate con rifiniture particolari, così come le tamponature perimetrali.





Gli infissi con vetro camera doppio a taglio termico installate su tutte le aperture sono in ottime condizioni in legno interno ed alluminio esterno; gli avvolgibili sono in pvc ed anche esse, assieme ai cassonetti, sono in ottime condizioni. Le porte interne, tutte complete di maniglie, sono tamburate laccate opache con disegni in incisione; mentre la porta esterne è blindata. Per quanto riguarda gli impianti l'immobile è dotato di tutti gli allacci idrici, completo dei terminali idrosanitari e rubinetterie perfettamente funzionanti. Anche l'impianto elettrico ed illuminotecnico è completo di tutti i terminali, ivi compresi i corpi illuminanti. Analogo discorso per l'impianto termico alimentato da una caldaia a tenuta stagna esterna nel piccolo magazzino deposito del giardino; i corpi scaldanti in tutti gli ambienti sono radiatori in alluminio, ad eccezione del vano cucina che è di arredo. Per quanto riguarda il raffrescamento l'appartamento ad oggi non è dotato di impianto, che dovrebbe essere previsto nei lavori condominiali di Superbonus edilizio.





Questo lo stato dei luoghi e lo stato attuale.

C'è da evidenziare che l'immobile non è suddivisibile in lotti, come già specificato, e che è intestato a persona fisica, pertanto non è soggetto ad IVA.

### 3) DATA INIZIO COSTRUZIONE

Il bene oggetto del pignoramento è all'interno di più unità abitative con più condomini a schiera di una costruzione, di cui sono state rilasciate dal Comune di Rende le Licenze Edilizie n° 16 e 17 del 25 febbraio 1976.

Successivamente sono state rilasciate altre licenze edilizie, di cui si specifica nel prossimo paragrafo e che riguardano lavori di trasformazione del fabbricato.

Il Collaudo statico, redatto in data 7 luglio 1978, è stato depositato presso l'ufficio del genio Civile di Cosenza il 4 agosto 1978 n° 18140.

### 4) NOTIZIE RELATIVE ALLA SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Su richiesta, tramite pec, all'Ufficio Urbanistico del Comune di Rende di accesso formale a documenti amministrativi dell'immobile, non avendo ricevuto alcuna notizia, il sottoscritto Perito CTU si è recato in data 3 novembre 2023 presso lo stesso ufficio competente per visionare progetti e documentazione inerente la costruzione. Dopo aver rinvenuto gli atti amministrativi di interesse, la funzionaria dell'ufficio si è riservata di effettuare copie elettroniche e di trasmetterle via pec, non prima di aver effettuato il calcolo per gli oneri di diritti di segreteria. Il giorno 10 novembre 2023 il Comune di Rende ha comunicato al sottoscritto il calcolo e quindi il costo dei diritti di segreteria, che il sottoscritto prontamente ha saldato lo stesso giorno. In data 14 novembre 2023 (ciò giustifica il ritardo del deposito della presente Relazione di Stima CTU) l'Ufficio Urbanistico e Territorio del Comune di Rende ha trasmesso al sottoscritto CTU, tramite pec, copie di atti amministrativi, in particolare:



- Autorizzazione di Abitabilità o d'Uso del 7 ottobre 2002;
- Denuncia di inizio Attività (DIA) del 5 ottobre 2005 prot. n° 0030197;
- Fine dei lavori, oggetto di DIA, avvenuto in data 30 gennaio 2006 e Certificazione e Collaudo di Conformità delle opere eseguite al progetto DIA.

Dai quali si evince che sono stati rilasciati i seguenti titoli:

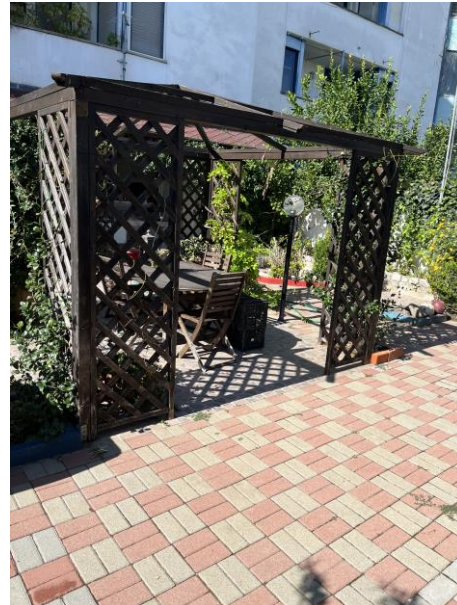
- Licenze Edilizie n° 16 e 17 del 25 febbraio 1976 di esecuzione conforme al progetto esecutivo;
- Collaudo Statico del 7 luglio 1978, depositato al Genio Civile di Cosenza il 4 agosto 1978 n° 18140;
- Licenza Edilizia n° 34/84 (trasformazione copertura fabbricato);
- Licenza Edilizia n° 29/85 (copertura e chiusure rampe);
- Licenza Edilizia n° 12/88 (copertura rampe scale)
- Licenza Edilizia n° 181/93 (chiusura porticati);
- Licenza Edilizia n° 190/01 (opere interne ai porticati);
- Autorizzazione di Abitabilità o d'Uso del 7 ottobre 2002 prot. n° 490;
- I lavori della DIA del 5 ottobre 2005 riguardano manutenzione straordinaria all'interno dell'appartamento; in particolare demolizione e ricostruzione di tramezzature, per nuova ripartizione interna, rimozione e installazione di infissi a taglio termico, rifacimento di impianti tecnologici, rifiniture e tinteggiature.

A seguito di visione e studio dei documenti reperiti, ad oggi la situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento è di rilascio di Autorizzazione di Abitabilità o d'Uso e di deposito e fine lavori di DIA; da allora il Comune di Rende non ha avuto più alcuna informazione sull'immobile.

5) CONFORMITA' O DIFFORMITA' ALLA CONCESSIONE EDILIZIA, AI DATI CATASTALI. EVENTUALI ATTIVITÀ DI CONDONO EDILIZIO, DI ACCATASTAMENTO, DI VARIAZIONE, DI AGGIORNAMENTO O DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE. EVENTUALI ATTIVITA' SVOLTE DAL CONSULENTE.

Il comune di Rende ha fornito, tra gli altri, l'elaborato pianta del progetto originario e l'elaborato pianta del progetto DIA; rispetto all'ultimo elaborato pianta depositato al Comune, allo stato attuale non risultano discordanze e pertanto all'interno l'appartamento risulta conforme al titolo abilitativo. Al contrario per quanto riguarda la parte esterna nell'area del giardino dai documenti trasmessi dal comune non è stata riscontrata alcuna autorizzazione, né alcun titolo per la tettoia, il magazzino deposito ed il gazebo a pergolato. Per tale difformità si stima un costo di € 2.000,00 per il costo della rimozione, dello smaltimento e del ripristino.





L'immobile presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza Ufficio Territorio Servizi Catastali è accatastato al Comune di Rende al Foglio di mappa 31 Particella 205 Subalterno 15, Foglio 31 Particella 269, la cui planimetria, presentata il 7 maggio 1979, risulta difforme al rilievo dello stato attuale ed all'ultimo progetto depositato in Comune. Pertanto è necessario presentare nuova istanza al Catasto e presentare nuova planimetria. Per la presentazione di tale istanza si stima un costo di € 1.500,00.

Per maggiore dettagli si rimanda alla pianta di rilievo dello stato attuale ed alle planimetrie catastali, che si allegano.

Nessuna attività è stata svolta dal consulente.

#### 6) DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'



Il debitore ..... è proprietario dell'immobile in misura rispettivamente di 1/1 in forza dei seguenti titoli:

- quota 1/4 Piena Proprietà in virtù di successione registrata il 31/08/2004 volume 2005 n° 1134 presso Ufficio Registro di Cosenza e non trascritto presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in nome di ..... nata il ..... a ..... (CS) C.F. .... e deceduta il .....
- quota 3/4 Piena Proprietà in regime di Separazione in virtù di atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio De Santis Luigi da Cosenza (CS) in data 02/08/2005 rep. n° 2201/84 e trascritto il 05/08/2005 ai n.ri 30729/15673 da potere di ..... nat... il ..... a ..... (...) C.F. ...., ..... nat... il ..... a ..... (...) C.F. ...., ..... nat... il ..... a ..... (...) C.F. .... ciascuno per quota 1/4 piena proprietà.

L'esecutato all'atto di notifica del pignoramento avvenuto il 10 febbraio 2023 era proprietario esclusivo dell'immobile.

7) VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON QUELLI RISULTANTI DAGLI ATTI E INDICAZIONE DEI VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI CHE GRAVANO SULL'IMMOBILE

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:

tipo: ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO;

trascritto in data: 5 agosto 2002;

pubblico ufficiale: Trotta Italo Repertorio 3184 del 29 luglio 2002;

al Registro Particolare: 13475;

al Registro Generale 17385;

tipo: ATTO TRA VIVI – ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA;

trascritto in data: 23 settembre 2002;

pubblico ufficiale: Trotta Italo Repertorio 3261 del 31 agosto 2002;

al Registro Particolare: 16741;

al Registro Generale 21333;

tipo: ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

trascritto in data: 5 agosto 2005;



pubblico ufficiale: De Santis Luigi Repertorio 22201/8433 del 2 agosto 2005;  
al Registro Particolare: 15673;  
al Registro Generale 30729;

tipo: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

iscritta in data: 5 agosto 2005;  
pubblico ufficiale: De Santis Luigi Repertorio 22202/8434 del 2 agosto 2005;  
al Registro Particolare: 12252;  
al Registro Generale 30730;  
Comunicazione n° 3851 del 23 novembre 2009 di estinzione totale;  
Cancellazione totale eseguita in data 23 novembre 2009

tipo: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

iscritta in data: 20 novembre 2008;  
pubblico ufficiale: Capparelli Sergio Repertorio 37799/15249 del 14 novembre 2008;  
al Registro Particolare: 5562;  
al Registro Generale 48598;

tipo: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

trascritta in data: 8 marzo 2023;  
pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 387 del 10 febbraio 2023;  
al Registro Particolare: 5906;  
al Registro Generale 7517;

tipo: ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

trascritta in data: 11 maggio 2023;  
pubblico ufficiale: De Santis Luigi Repertorio 22201 del 2 agosto 2005;  
al Registro Particolare: 11200;  
al Registro Generale 14561;

tipo: ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

trascritta in data: 11 maggio 2023;  
pubblico ufficiale: Capparelli Sergio Repertorio 37799 del 14 novembre 2008;  
al Registro Particolare: 11201;  
al Registro Generale 14562;





8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

L'immobile viene valutato con il metodo della stima sintetica, prendendo in considerazione come parametro tecnico la superficie lorda dell'immobile. Da indagini di mercato effettuate dal sottoscritto e tenendo conto dei valori indicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, si è valutato che i prezzi di vendita unitari di immobili in quella zona del comune di Rende -residenziale urbana), aventi proprietà intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, oscillano fra i 1.000,00 €/mq e i 1.600,00 €/mq. La forbice così ampia è giustificata dall'attuale mercato immobiliare e dalla diversità delle tipologie costruttive. Tuttavia si ritiene giusto considerare il valore medio, visto lo stato di conservazione e di uso dell'appartamento e vista anche l'accessibilità e la zona in cui ricade l'immobile, come descritto sopra; ridotto di un 5% per il piano terra e incrementato a sua volta di un 20% per il giardino di uso esclusivo all'interno del parco comunale e per i lavori di efficientamento energetico. Pertanto il valore equo è di 1.404,00 euro/mq per la superficie abitabile residenziale; mentre per le superfici non abitabili ovvero il giardino di uso esclusivo si considera il 40% del valore per la superficie abitabile e residenziale, ovvero 561,60 euro/mq.

**VALORE DELL'IMMOBILE**

Dai valori ottenuti e dalle superfici commerciali si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

132,25 x 1.404,00 =	Euro	185.679,00
141,05 x 651,60 =	Euro	91.908,18
<b>TOTALE Euro</b>		<b>277.587,18</b>

*Il bene è indiviso quindi il valore della quota pignorata è pari a:  $277.587,18 \times 1/1 =$  Euro 277.587,18*

PROSPETTO RIASSUNTIVO - ADEGUAMENTO E CORREZIONI DI STIMA

COMUNE	Rende (CS)
INDIRIZZO	Via Parigi n° 17
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Foglio 31 Particella 205 Subalterno 15
DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI	Appartamento al piano terra
EVENTUALI DIFFERENZE CON GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI	- € 1.500,00



LIMITAZIONI LEGALI, ENFIUTESI, IPOTECHE, PRIVILEGI, SERVITÙ, VINCOLI REALI DI OGNI GENERE, VINCOLI LOCATIVI INSISTENTI SUI BENI PIGNORATI	Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.
RIDUZIONE DEL VALORE DEL MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO: riduzione del 5%	- € 13.879,36
ONERI E SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E DI SANATORIE PER DIFFORMITA' ED ABUSI	Ripristinato l'abuso nel giardino non è necessario alcuna regolarizzazione urbanistica
COSTO PER RIPRISTINO ABUSO NEL GIARDINO	- € 2.000,00
STATO D'USO E DI MANUTENZIONE:	Ad oggi l'immobile non ha bisogno di alcuna manutenzione
STATO DI POSSESSO	Immobile abitato dall'esecutato e famiglia
<b>PREZZO DI STIMA ADEGUATO E CORRETTO</b>	<b>€ 260.207,87</b>

#### 9) FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile non è suddivisibile in lotti

#### 10) NOTIZIE RELATIVE ALLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E EVENTUALI VICOLI E CANONI LOCATIVI

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità dell'esecutato ed abitato dallo stesso e dai suoi familiari.

Nei momenti di sopralluogo era presente soltanto l'esecutato, soggetto non particolarmente sensibile, a giudicare dall'aspetto esteriore.

#### 11) NOTIZIE RELATIVE ALL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI O ALBERGHIERI, NONCHÉ L'EVENTUALE ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DIRITTI DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O DI USI CIVICI E L'ASSEGNAZIONE DELL'ABITAZIONE LIMITAZIONI LEGALI, VINCOLI INIBITORI TUTORI O REALI DI OGNI GENERE

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito, in particolare vincoli inibitori e tutori a norma di Legge, così come da titoli urbanistici, che si allegano.



12) EVENTUALE PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' SUI BENI PIGNORATI

Non esiste procedura espropriativa per pubblica utilità sul bene pignorato.

13) REGIME FISCALE CUI VERRA' ASSOGGETTATO L' EVENTUALE DECRETO DI TRASFERIMENTO DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Il bene è soggetto a imposta di registro, in quanto proprietà di persone fisiche.

14) PLANIMETRIA, PIANTE DELL' IMMOBILE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



**IMMOBILE 2**

1) IDENTIFICAZIONE E RISULTANZE CATASTALI

L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate di Cosenza Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali Comune di Rende (CS) al Foglio 31, Particella 205, Subalterno 111, Categoria C/2 magazzini e locali di deposito, Classe 1, Consistenza 7 mq, Superficie Catastale Totale 8 mq e Totale escluse aree scoperte 134 mq, Rendita Catastale euro 18,44.





L'immobile è al piano terra di un plesso edilizio, all'interno di un contesto urbano, immerso nel verde del decoro urbano, su via Parigi del Villaggio Europa tra il quartiere Quattromiglia ed il quartiere Commenda del Comune di Rende (CS), di cinque piani fuori terra. All'immobile si accede da via Parigi ad ovest e da portone e vano scala condominiale; pertanto risultano parti in comune con altre proprietà.

L'immobile confina:

- a nord con altra proprietà altro subalterno della stessa particella catastale;
- ad est con area esterna con affaccio su via Parigi;
- a sud con altra proprietà altro subalterno della stessa particella catastale;
- ad ovest area esterna sul parco comunale del Villaggio Europa.

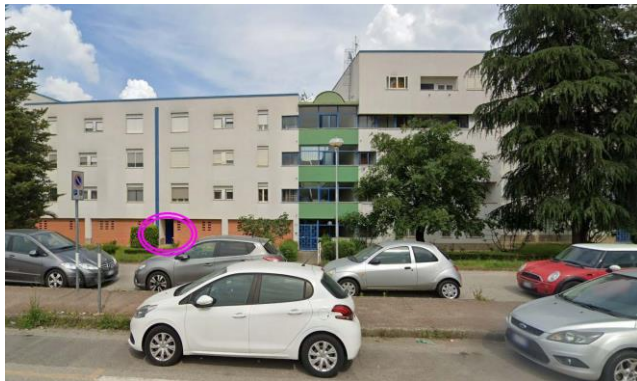
All'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali non è stata rinvenuta alcuna planimetria catastale di riferimento, pertanto non è possibile identificare alcune risultanze catastali.

*Per quel che riguarda la distribuzione e le dimensioni dell'immobile si rimanda all'allegato elaborato grafico.*

## 2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un magazzino deposito al piano terra di un plesso edilizio, esternamente in buone condizioni, di quattro piani fuori terra. Dal rilievo eseguito, durante le operazioni peritali, la distribuzione degli interni si sviluppa su un livello e consta di un unico locale cantina, su cui si accede dal vano scala condominiale.





**L'immobile, per le dimensioni e per l'unico accesso, non è divisibile in lotti; pertanto il lotto è unico.**

All'interno sostanzialmente il magazzino deposito, per l'uso che se ne fa, è in sufficienti condizioni, per le sue rifiniture, serramenti, infissi e impianti. Sufficiente è anche lo stato manutentivo. Il locale deposito risulta abbondantemente utilizzato.

Si trova in:

- Comune: Rende
- indirizzo: via Parigi;
- Piani calpestabili: Piano terra;



così composto:

- Unico locale deposito di 8,53 mq calpestabili;

Il tutto per una superficie totale lorda commerciabile di mq 8,75.

Il bene in oggetto, come detto, è posto al piano terra di un fabbricato costruito in cemento armato tra il 1976 ed il 1978, come risulta dal Titolo Abilitativo Autorizzazione di Abitabilità o D'Uso del 7 ottobre 2002 – Pratica di Costruzione Edile n° 16-17/1976.

Come già detto il palazzo all'esterno presenta un buono stato di conservazione ed è situato all'interno di una zona residenziale immersa nel verde attrezzato urbano nella centrale area della città di Rende al Villaggio Europa. Durante le operazioni peritali, il sottoscritto perito CTU ha potuto rilevare che sono in corso lavori condominiali di efficientamento energetico, in particolare la posa in opera di cappotto termico; da informazioni richieste risulta che sono previsti lavori di Superbonus edilizio. Tali lavori apportano beneficio all'immobile, oltre che da un punto di vista estetico, anche e soprattutto in termini di risparmio di consumi energetici.

Il Villaggio Europa, tra i quartiere Quattromiglia e Commenda, è una zona pianeggiante non esclusivamente residenziale, in quanto nelle prossimità sono presenti attività di servizi e commerciali, oltre a insediamenti e infrastrutture di interesse territoriale; di fronte l'edificio in via Parigi vi è il centro vaccinazioni, il palasport Europa, l'area mercatale, dove si svolgono periodicamente manifestazioni ed eventi di interesse turistico, oltre al mercato comunale.

In prossimità di via Parigi sono presenti insediamenti scolastici di tutti gli ordini e gradi, parchi comunali ed a poche centinaia di metri è situato il Municipio di Rende.

Infine sono presenti varie ed anche grandi attività commerciali, abbigliamento, supermercati, prodotti per la casa, ferramenti, bar, locali di ristorazione, farmacie, centri estetici, aree di servizio ed a pochi chilometri l'ufficio postale.

Sostanzialmente l'area urbana è dotata di tutti i servizi e gli standard urbanistici essenziali.

Il magazzino deposito al suo interno è pavimentato, intonacato e tinteggiato, con serramenti interni ed esterni, in particolare una porta ingresso ed una piccola finestra, completo di impianto elettrico funzionante.

A quel che si vede ed a quanto lo stesso signor ....., esecutato, dichiara, l'immobile risulta utilizzato dallo stesso.

L'accesso è unico ed avviene dal vano scala condominiale.

Il pavimento è in gres fine porcellanato monocoloro. La porta di ingresso è in ferro con sovraluca e l'unico infisso è in alluminio. L'impianto elettrico, come detto funzionante, è costituito da un unico punto luce e da un unico corpo illuminante.

Questo lo stato dei luoghi e lo stato attuale.

C'è da evidenziare che l'immobile non è suddivisibile in lotti, come già specificato, e che è intestato a persona fisica, pertanto non è soggetto ad IVA.

### 3) DATA INIZIO COSTRUZIONE



Il bene oggetto del pignoramento è all'interno di più unità abitative e più unità magazzini depositi con più condomini a schiera di una costruzione, di cui sono state rilasciate dal Comune di Rende le Licenze Edilizie n° 16 e 17 del 25 febbraio 1976.

Successivamente sono state rilasciate altre licenze edilizie, di cui si specifica nel prossimo paragrafo e che riguardano lavori di trasformazione del fabbricato.

Il Collaudo statico, redatto in data 7 luglio 1978, è stato depositato presso l'ufficio del genio Civile di Cosenza il 4 agosto 1978 n° 18140.

#### 4) NOTIZIE RELATIVE ALLA SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Su richiesta, tramite pec, all'Ufficio Urbanistico del Comune di Rende di accesso formale a documenti amministrativi dell'immobile, non avendo ricevuto alcuna notizia, il sottoscritto Perito CTU si è recato in data 3 novembre 2023 presso lo stesso ufficio competente per visionare progetti e documentazione inerente la costruzione. Dopo aver rinvenuto gli atti amministrativi di interesse, la funzionaria dell'ufficio si è riservata di effettuare copie elettroniche e di trasmetterle via pec, non prima di aver effettuato il calcolo per gli oneri di diritti di segreteria. Il giorno 10 novembre 2023 il Comune di Rende ha comunicato al sottoscritto il calcolo e quindi il costo dei diritti di segreteria, che il sottoscritto prontamente ha saldato lo stesso giorno. In data 14 novembre 2023 (ciò giustifica il ritardo del deposito della presente Relazione di Stima CTU) l'Ufficio Urbanistico e Territorio del Comune di Rende ha trasmesso al sottoscritto CTU, tramite pec, copie di atti amministrativi, in particolare:

- Autorizzazione di Abitabilità o d'Uso del 7 ottobre 2002;

dalla quale si evince che sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Licenze Edilizie n° 16 e 17 del 25 febbraio 1976 di esecuzione conforme al progetto esecutivo;
- Collaudo Statico del 7 luglio 1978, depositato al Genio Civile di Cosenza il 4 agosto 1978 n° 18140;
- Licenza Edilizia n° 34/84 (trasformazione copertura fabbricato);
- Licenza Edilizia n° 29/85 (copertura e chiusure rampe);
- Licenza Edilizia n° 12/88 (copertura rampe scale)
- Licenza Edilizia n° 181/93 (chiusura porticati);
- Licenza Edilizia n° 190/01 (opere interne ai porticati);
- Autorizzazione di Abitabilità o d'Uso del 7 ottobre 2002 prot. n° 490;

A seguito di visione e studio dei documenti reperiti, ad oggi la situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento è di rilascio di Autorizzazione di Abitabilità o d'Uso; da allora il Comune di Rende non ha avuto più alcuna informazione sull'immobile.



5) CONFORMITA' O DIFFORMITA' ALLA CONCESSIONE EDILIZIA, AI DATI CATASTALI. EVENTUALI ATTIVITÀ DI CONDONO EDILIZIO, DI ACCATASTAMENTO, DI VARIAZIONE, DI AGGIORNAMENTO O DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE. EVENTUALI ATTIVITA' SVOLTE DAL CONSULENTE.

Il comune di Rende non ha fornito alcun elaborato riguardante la planimetria dell'immobile, anche se sono agli atti riferimenti progettuali dell'intero complesso edilizio. Analoga problematica si riscontra all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali, in quanto non è possibile scaricare alcuna planimetria catastale. Pertanto non è possibile definire conformità o difformità tra concessione edilizia e dati catastali. In tal caso occorre presentare nuova istanza al catasto per depositare la pianta allo stato reale e poi comunicare al Comune di Rende l'avvenuta nuova variazione catastale.

Per la presentazione di tale istanza e per la successiva regolarizzazione al comune si stima un costo di € 1.500,00.

Per maggiore dettagli si rimanda alla pianta di rilievo dello stato attuale ed alle planimetrie catastali, che si allegano.

Nessuna attività è stata svolta dal consulente.

6) DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

Il debitore ..... è proprietario dell'immobile in misura rispettivamente di 1/1 in forza dei seguenti titoli:

- quota 1/4 Piena Proprietà in virtù di successione registrata il 31/08/2004 volume 2005 n° 1134 presso Ufficio Registro di Cosenza e non trascritto presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in nome di ..... nat... il ..... a ..... (...) C.F. .... e deceduta il .....
- quota 3/4 Piena Proprietà in regime di Separazione in virtù di atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio De Santis Luigi da Cosenza (CS) in data 02/08/2005 rep. n° 2201/84 e trascritto il 05/08/2005 ai n.ri 30729/15673 da potere di ..... nat... il ..... a ..... (...) C.F. ...., ..... nat... il ..... a ..... (...) C.F. ...., ..... nat... il ..... a ..... (...) C.F. .... ciascuno per quota 1/4 piena proprietà.

L'esecutato all'atto di notifica del pignoramento avvenuto il 10 febbraio 2023 era proprietario esclusivo dell'immobile.

7) VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON





QUELLI RISULTANTI DAGLI ATTI E INDICAZIONE DEI VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI  
CHE GRAVANO SULL'IMMOBILE

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:

tipo: ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO;

trascritto in data: 5 agosto 2002;

pubblico ufficiale: Trotta Italo Repertorio 3184 del 29 luglio 2002;

al Registro Particolare: 13475;

al Registro Generale 17385;

tipo: ATTO TRA VIVI – ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA;

trascritto in data: 23 settembre 2002;

pubblico ufficiale: Trotta Italo Repertorio 3261 del 31 agosto 2002;

al Registro Particolare: 16741;

al Registro Generale 21333;

tipo: ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

trascritto in data: 5 agosto 2005;

pubblico ufficiale: De Santis Luigi Repertorio 22201/8433 del 2 agosto 2005;

al Registro Particolare: 15673;

al Registro Generale 30729;

tipo: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

iscritta in data: 5 agosto 2005;

pubblico ufficiale: De Santis Luigi Repertorio 22202/8434 del 2 agosto 2005;

al Registro Particolare: 12252;

al Registro Generale 30730;

Comunicazione n° 3851 del 23 novembre 2009 di estinzione totale;

Cancellazione totale eseguita in data 23 novembre 2009

tipo: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

iscritta in data: 20 novembre 2008;

pubblico ufficiale: Capparelli Sergio Repertorio 37799/15249 del 14 novembre 2008;

al Registro Particolare: 5562;



al Registro Generale 48598;

tipo: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

trascritta in data: 8 marzo 2023;

pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 387 del 10 febbraio 2023;

al Registro Particolare: 5906;

al Registro Generale 7517;

tipo: ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

trascritta in data: 11 maggio 2023;

pubblico ufficiale: De Santis Luigi Repertorio 22201 del 2 agosto 2005;

al Registro Particolare: 11200;

al Registro Generale 14561;

tipo: ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

trascritta in data: 11 maggio 2023;

pubblico ufficiale: Capparelli Sergio Repertorio 37799 del 14 novembre 2008;

al Registro Particolare: 11201;

al Registro Generale 14562;

#### 8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

L'immobile viene valutato con il metodo della stima sintetica, prendendo in considerazione come parametro tecnico la superficie lorda dell'immobile. Da indagini di mercato effettuate dal sottoscritto e tenendo conto dei valori indicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, si è valutato che i prezzi di vendita unitari di immobili in quella zona del comune di Rende (residenziale urbana), aventi proprietà intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, oscillano fra i 600,00 €/mq e i 810,00 €/mq. La forbice così ampia è giustificata dall'attuale mercato immobiliare e dalla diversità delle tipologie costruttive. Tuttavia si ritiene giusto considerare il valore medio, visto lo stato di conservazione e di uso del locale deposito e vista anche l'accessibilità e la zona in cui ricade l'immobile, come descritto sopra. Pertanto il valore equo è di 705,00 euro/mq per la superficie commerciabile.

#### **VALORE DELL'IMMOBILE**

Dai valori ottenuti e dalle superfici commerciali si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

8,75 x 705,00 = Euro 6.168,75

**TOTALE Euro 6.168,75**



Il bene è indiviso quindi il valore della quota pignorata è pari a:

$$6.168,75 \times 1/1 = \underline{\text{Euro } 6.168,75}$$

**PROSPETTO RIASSUNTIVO - ADEGUAMENTO E CORREZIONI DI STIMA**

COMUNE	Rende (CS)
INDIRIZZO	Via Parigi
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Foglio 31 Particella 205 Subalterno 111
DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI	Magazzino locale deposito al piano terra
EVENTUALI DIFFERENZE CON GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI	- € 1.500,00
LIMITAZIONI LEGALI, ENFIUTESI, IPOTECHE, PRIVILEGI, SERVITÙ, VINCOLI REALI DI OGNI GENERE, VINCOLI LOCATIVI INSISTENTI SUI BENI PIGNORATI	Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.
RIDUZIONE DEL VALORE DEL MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO: riduzione del 5%	- € 308,44
ONERI E SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E DI SANATORIE PER DIFFORMITA' ED ABUSI	Presentata l'istanza al Catasto comunicata al Comune non è necessario alcuna regolarizzazione urbanistica
COSTO PER RIPRISTINO ABUSI	Non è presente alcun abuso
STATO D'USO E DI MANUTENZIONE:	Ad oggi l'immobile non ha bisogno di alcuna manutenzione
STATO DI POSSESSO	Immobile ad uso dell'esecutato
<b>PREZZO DI STIMA ADEGUATO E CORRETTO</b>	<b>€ 4.360,31</b>

9) FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile non è suddivisibile in lotti



10) NOTIZIE RELATIVE ALLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E EVENTUALI VICOLI E CANONI LOCATIVI

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità dell'esecutato ed utilizzato dallo stesso.

Nei momenti di sopralluogo era presente soltanto l'esecutato, soggetto non particolarmente sensibile, a giudicare dall'aspetto esteriore.

11) NOTIZIE RELATIVE ALL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI O ALBERGHIERI, NONCHÉ L'EVENTUALE ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DIRITTI DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O DI USI CIVICI E L'ASSEGNAZIONE DELL'ABITAZIONE LIMITAZIONI LEGALI, VINCOLI INIBITORI TUTORI O REALI DI OGNI GENERE

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito, in particolare vincoli inibitori e tutori a norma di Legge, così come da titoli urbanistici, che si allegano.

12) EVENTUALE PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' SUI BENI PIGNORATI

Non esiste procedura espropriativa per pubblica utilità sul bene pignorato.

13) REGIME FISCALE CUI VERRA' ASSOGGETTATO L' EVENTUALE DECRETO DI TRASFERIMENTO DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Il bene è soggetto a imposta di registro, in quanto proprietà di persone fisiche.

14) PLANIMETRIA, PIANTE DELL' IMMOBILE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



**RIEPILOGO E SOMMATORIA STIMA VALORE IMMOBILIARE DEGLI IMMOBILI**  
**OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

<b>IMMOBILE 1:</b>	€ 277.587,18
a detrarre adeguamenti e correzione di stima	- € 17.379,36
<b>IMMOBILE 2:</b>	€ 6.168,75
a detrarre adeguamenti e correzione di stima	- € 1.808,44
<b>TOTALE</b>	<b>€ 264.568,13</b>

SI ALLEGANO:

1. Visure storiche catastali per attualità;
2. Ispezioni ipotecarie;

**CONCLUSIONI**

Il giorno 13 ottobre 2023, tramite pec al Comune di Rende, è stata fatta Richiesta di accesso formale a documenti amministrativi ed a certificati di atti di matrimonio.

L'accesso all'immobile per il I sopralluogo e per le operazioni peritali dell'appartamento (immobile 1) è avvenuto il 18 ottobre 2023.

L'accesso all'immobile per il II sopralluogo e per le operazioni peritali del magazzino locale deposito è avvenuto il 24 ottobre 2023.

Non avendo ricevuto alcuna comunicazione dagli uffici tecnici ed urbanistici, il sottoscritto Perito CTU, dopo colloquio ed informazione della richiesta con il Dirigente del Comune, si è recato presso gli uffici del Comune di Rende in data 3 novembre 2023 per accedere agli atti. In tale occasione il sottoscritto CTU ha potuto visionare atti, documenti ed elaborati all'interno del fascicolo della costruzione ed ha espresso formale richiesta di copia.

Le indagini dell'immobile presso la Conservatoria dei Registri e l'Ufficio Catastale di Cosenza sono avvenute il 9 novembre 2023.

Il pomeriggio dello stesso giorno, ovvero il 9 novembre 2023, non avendo ricevuto dal Comune di Rende alcun Certificato di Stato Civile, di Residenza e di Matrimonio, presso l'Ufficio anagrafe dello stesso Comune è stata fatta formale richiesta, ottenendo il rilascio dei documenti.

Il giorno 10 novembre 2023 il Comune di Rende, tramite pec ha comunicato il calcolo del costo dei diritti di segreteria per il rilascio delle copie della documentazione amministrativa.

In data 14 novembre 2023 il Comune di Rende ha trasmesso, tramite pec, documentazione amministrativa ed abilitativa degli immobili.



Sia al primo accesso e sopralluogo, che al secondo era presente, durante le operazioni peritali, oltre al sottoscritto Perito CTU, l'esecutato .....

Durante l'espletamento dell'incarico è stata, inoltre, reperita la seguente documentazione:

- Certificato di Stato Civile, rilasciato dal Comune di Rende (CS);
- Certificato Cumulativo di Stato di Famiglia – Residenza – Nascita, rilasciato dal Comune di Rende (CS);
- Certificato di Residenza, rilasciato dal Comune di Rende (CS);
- Certificato Storico di Residenza, rilasciato dal Comune di Rende (CS);
- Certificato di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Rende (CS);
- Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Rende (CS);
- Ispezioni ipotecarie e note di trascrizione;
- Visure attuali e storiche e planimetrie catastali;
- Attestazioni Edilizie per l'immobile.

Tanto riferisce il sottoscritto in ordine all'incarico ricevuto.

Il CTU

ing. Francesco Naccarato

(firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs 39/1993)

## ALLEGATI

- Richiesta di accesso agli atti di titoli abilitativi al Comune di Rende (CS);
- Documentazione Atti Amministrativi del Comune di Rende (CS);
- Ispezione Ipotecaria Foglio 31 Particella 205 Subalterno 15;
- Ispezione Ipotecaria Foglio 31 Particella 205 Subalterno 111;
- Visura Attuale Catastale Foglio 31 Particella 205 Subalterno 15;
- Visura Attuale Catastale Foglio 31 Particella 269;
- Visura Storica per Immobile Foglio 31 Particella 205 Particella 269;
- Planimetria Catastale Foglio 31 Particella 205 Subalterno 15;
- Planimetria Catastale Foglio 31 Particella 269;
- Visura Attuale Catastale Foglio 31 Particella 205 Subalterno 111;
- Visura Storica per Immobile Foglio 31 Particella 205 Subalterno 111;
- Richiesta certificati e atti matrimonio al Comune di Rende (CS);
- Certificato di Stato Civile, rilasciato dal Comune di Rende (CS);
- Certificato Cumulativo di Stato di Famiglia – Residenza – Nascita, rilasciato dal Comune di Rende (CS);



- Certificato di Residenza, rilasciato dal Comune di Rende (CS);
- Certificato Storico di Residenza, rilasciato dal Comune di Rende (CS);
- Certificato di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Rende (CS);
- Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Rende (CS);
- I Verbale di Sopralluogo;
- Rilievo stato attuale appartamento;
- II Verbale di Sopralluogo;
- Rilievo stato attuale magazzino deposito;
- Documentazione Fotografica;
- Conferimento Incarico
- Verbale Accettazione Incarico Peritale d'Estimo.

