

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento esecutivo n. 125/2016

Creditore procedente: ITALFONDIARIO S.P.A. quale procuratore di
CASTELLO FINANCE S.R.L.

Rappresentata e difesa dall'Avv. con
studio legale sito in Cosenza

Debitori eseguiti:

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Francesca Goggiamani

* * *

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

**Proprietà in Casali del Manco già Casole Bruzio (CS),
Via San Marco**

Il C.T.U.

Arch.Urb. Claudia Masi



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento esecutivo n. 125/2016

Creditore procedente: ITALFONDIARIO S.P.A. quale procuratore di
CASTELLO FINANCE S.R.L.

Rappresentata e difesa dall'Avv. con
studio legale sito in Cosenza

Debitori eseguiti:

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Francesca Goggiamani

* * *

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE **Proprietà in Casali del Manco già Casole Bruzio (CS),** **Via San Marco**

* * *

OGGETTO DEL MANDATO.....	pag. 3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	pag. 4
QUESITO 1 - DOCUMENTAZIONE	pag. 4
1.1 PROPRIETÀ, ATTI DI PROVENIENZA.....	pag. 4
QUESITO 2 - DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI.....	pag. 5
QUESITO 3 - MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	pag. 7
QUESITO 4 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	pag. 7
4.1 UNITA' IMMOBILIARE VIA SAN MARCO.....	pag. 8
4.1.1 Magazzini Commerciali.....	pag. 13
4.1.2 FOGLIO 2 PART.LLA 211 SUB 5 Piano Terra	pag.13
4.1.3 FOGLIO 2 PART.LLA 211 SUB 13 Piano Seminterrato.....	pag.17
4.2 QUOTA SUD.....	pag. 21
4.2.1 FOGLIO 2 PART.LLA 211 SUB 15 Piano Terra.....	pag. 21



4.2.2 FOGLIO 2 PART.LLA 211 SUB 18 Piano Primo.....	pag. 25
4.2.3 FOGLIO 2 PART.LLA 211 SUB 21 Piano Secondo.....	pag. 28
4.3 QUOTA NORD Vano Scala interno.....	pag. 30
4.3.1 FOGLIO 2 PART.LLA 211 SUB 14 Piano Terra.....	pag. 31
4.3.2 FOGLIO 2 PART.LLA 211 SUB 16 Piano Primo.....	pag. 36
4.3.3 FOGLIO 2 PART.LLA 211 SUB 17 Piano Primo.....	pag. 40
4.3.4 FOGLIO 2 PART.LLA 211 SUB 19 Secondo Piano.....	pag. 45
4.3.5 FOGLIO 2 PART.LLA 211 SUB 20 Secondo Piano.....	pag. 49
4.3.6 FOGLIO 2 PART.LLA 211 SUB 22 Terzo Piano.....	pag. 52
4.3.7 FOGLIO 2 PART.LLA 211 SUB 23 Terzo Piano.....	pag. 57
QUESITO 5 - COERENZE E CONFORMITA' CON I DATI RELATIVI AL PIGNORAMENTO.....	pag. 60
QUESITO 6 - DIFFORMITA' CATASTALI.....	pag. 60
QUESITO 7 - SITUAZIONE URBANISTICA.....	pag. 60
QUESITO 8 - SITUAZIONE EDILIZIA.....	pag. 60
8.1. PERMESSI EDILIZI.....	pag. 60
8.2. REGOLARITA' EDILIZIA.....	pag. 61
8.3. AGIBILITA'.....	pag. 61
QUESITO 9 - DIVISIBILITA' DEI BENI.....	pag. 61
QUESITO 10 - QUOTA PIGNORAMENTO.....	pag. 61
QUESITO 11 - STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI.....	pag. 62
QUESITO 12 - BENI OCCUPATI DA TERZI.....	pag. 63
QUESITO 13 - VINCOLI E DIRITTI.....	pag. 63
QUESITO 13 BIS - COSTI DI GESTIONE E MANUTENZIONE.....	pag. 63
QUESITO 14 - VALUTAZIONE BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	
14.1 METODO DI STIMA.....	pag. 63
14.2.1 Stima magazzino commerciale FOGLIO 2 PART.LLE 211 SUB 5.....	pag. 64
14.2.2 STIMA MAGAZZINO COMMERCIALE FOGLIO 2 PART.LLE 211 SUB 13....	pag. 65
QUOTA SUD	
14.2.3 STIMA MAGAZZINO FOGLIO 2 PART.LLE 211 SUB 15.....	pag. 65
14.2.4 STIMA RUSTICO E LASTRICO SOLARE FOGLIO 2 PART.LLE 211 SUB 18 E SUB 21.....	pag. 65



QUOTA NORD

14.3 APPARTAMENTI.....	pag. 66
14.3.1 STIMA APPARTAMENTO FOGLIO 2 PART.LLE 211 SUB 14.....	pag. 66
14.3.2 STIMA APPARTAMENTO FOGLIO 2 PART.LLE 211 SUB 16.....	pag. 66
14.3.3 STIMA APPARTAMENTO FOGLIO 2 PART.LLE 211 SUB 17.....	pag. 67
14.3.4 STIMA APPARTAMENTO FOGLIO 2 PART.LLE 211 SUB 19.....	pag. 68
14.3.5 STIMA APPARTAMENTO FOGLIO 2 PART.LLE 211 SUB 20.....	pag. 68
14.3.6 STIMA APPARTAMENTO FOGLIO 2 PART.LLE 211 SUB 22.....	pag. 68
14.3.7 STIMA APPARTAMENTO FOGLIO 2 PART.LLE 211 SUB 23.....	pag. 69
ALLEGATI.....	pag. 72

* * *

OGGETTO DEL MANDATO

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca Goggiamani ha affidato alla scrivente Arch. Urb. Claudia Masi, con studio in Rogliano (CS), Via Marinella 2, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n. 1349 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Cosenza, l'incarico di stimare il più probabile valore in libero commercio degli immobili oggetto del procedimento esecutivo e di rispondere a 14 quesiti.

Premessa

La presente procedura trae origine dal verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Cosenza in data repertorio n. 792/2016 del 02.05.2016, trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cosenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 10.05.2016 ai nn. 10892 reg. gen. e 8811 reg. part.. Tale pignoramento è stato emesso a favore della *ITALFONDIARIO S.P.A. quale procuratore di CASTELLO FINANCE S.R.L.*, con sede in Roma, e contro il Sig.

L'oggetto

del procedimento esecutivo e della presente relazione sono costituite da singole unità immobiliari, quota parte di uno stesso fabbricato in Via San Marco nel Comune di Casole Bruzio ora Casali del Manco (CS).

* * *



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico è stato affidato alla scrivente nell'udienza di giuramento del giorno 18.07.2017. Successivamente il giorno 15.09.2017, nella data ed all'ora previste, è stato eseguito il primo sopralluogo presso gli immobili in oggetto al quale, ha partecipato il figlio degli esecutati, signor _____ ed un secondo sopralluogo il 20.09.2017 in cui si è avuta la presenza del sig. _____ anch'egli figlio degli esecutati. Nel corso delle operazioni sono state eseguite le misurazioni e la ricognizione fotografica, nonché verificata la corrispondenza delle singole unità con le mappe catastali in mio possesso.

Detti sopralluoghi sono stati integrati dalle informazioni provenienti dal mercato immobiliare e dall'esame dei documenti da me reperiti, nonché dai documenti allegati al fascicolo del procedimento. A tale fine la scrivente ha provveduto ad eseguire accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Casole Bruzio ora integrato nel Comune di Casali del Manco nonché presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'Ufficio del Catasto.

Sulla base delle risultanze delle operazioni eseguite la sottoscritta estimatrice produce le risposte ai quesiti peritali esposti nei seguenti capitoli.

* * *

QUESITO 1 - DOCUMENTAZIONE

Acquisiti, visionati ed esaminati tutti i documenti necessari riguardanti i beni oggetto del pignoramento ritengo di poter espletare il mio incarico.

1.1 PROPRIETÀ', ATTI DI PROVENIENZA

Unità immobiliari:

- N.C.E.U. Foglio 2, particella 211 sub 5;
- N.C.E.U. Foglio 2, particella 211 sub 13;
- N.C.E.U. Foglio 2, particella 211 sub 14;
- N.C.E.U. Foglio 2, particella 211 sub 15;
- N.C.E.U. Foglio 2, particella 211 sub 16;
- N.C.E.U. Foglio 2, particella 211 sub 17;



- N.C.E.U. Foglio 2, particella 211 sub 18;
- N.C.E.U. Foglio 2, particella 211 sub 19;
- N.C.E.U. Foglio 2, particella 211 sub 20;
- N.C.E.U. Foglio 2, particella 211 sub 21;
- N.C.E.U. Foglio 2, particella 211 sub 22;
- N.C.E.U. Foglio 2, particella 211 sub 23;

I suddetti beni pignorati sono di proprietà dei debitori eseguiti, con quota di proprietà del 50% ciascuno

Si precisa che i subalterni 13,14,15,16,17,18,19,20,21, 22,23 derivano dalla soppressione dei subalterni 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,12.

Atti di provenienza Unità immobiliari

I beni su elencati sono nella titolarità dei sigg. _____ per essere agli stessi pervenuti per accessione, ai sensi dell'art. 934 cod.civ. a seguito di costruzione su terreno, in catasto particella 211 della superficie di mq 2630, a sua volta pervenuto dai sigg.

_____ in virtù del titolo descritto nel seguito.

- Atto di compravendita a rogito del notaio Stanislao Amato in data 14.06.1980 rep. N. 681/404, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, in data 21.06.1980 ai nn. 12766 R.G. e 193101 R.P..

Con detto atto il Sigg. _____ acquisiscono il suddetto bene in comproprietà in quota del 50 % ciascuno.

QUESITO 2 - DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

La scrivente segnala i seguenti titoli aventi per argomento i beni in oggetto risalenti ad epoca anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura.

- Ipoteca volontaria in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a rogito del Notaio Stanislao Amato in data 15.10.1993, repertorio n.



63387, relativa all'originaria iscrizione del 16.10.1993 R.P. 1868 a favore di CARICAL CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA SPA con sede in Milano (MI), e contro il sig.

per i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno

(terzi datori di ipoteca), debitore non datore di ipoteca

gravante sui subb. 5,13,14,15,16,17,18, 19,

20, 21, 22, 23. Iscritta in data 3 Ottobre 2013 ai nn.26159 di R.G. e 2150 di R.P..

Ipoteca per € 620.781,20 a garanzia della somma di **€ 206.582,76**.

- Ipoteca volontaria derivante da riconoscimento di debito, a rogito del Notaio Stanislao Amato in data 23.09.1997, repertorio n. 79959, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Roma (RM), e contro il sig.

per i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno gravante sui subb.

2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 nonché particella 211. Ipoteca iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, in data 22.10.1997 ai nn. 22102/2436.

Ipoteca per £ 240.000.000 a garanzia della somma di £ 153.185.939, ora **€ 79.113,93**.

- Ipoteca legale derivante da garanzia della somma capitale emesso in data 13.08.2004, repertorio n. 5986/34, a favore di E.T.R. S.P.A. con sede in Cosenza (CS), e contro la sig.

per i diritti di $\frac{1}{2}$ di

piena proprietà gravante sui subb 2,3,5,6,7. Ipoteca iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, in data 17.08.2004 ai nn. 23276/4067.

Ipoteca per € 46.718,78 a garanzia della somma di **€ 23.359,39**.

- Ipoteca legale derivante da garanzia della somma capitale emesso in data 20.02.2015, repertorio n. 1499/3415, a favore di Equitalia Sud S.P.A. con sede in Cosenza (CS), e contro il sig.

per i

diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà gravante sui subb 5,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23.

Ipoteca iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, in data 27.02.2015 ai nn. 4634/420.

Ipoteca per € 111.801,94 a garanzia della somma di **€ 55.900,97**.

- Verbale di Pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza in data 15.12.2006, repertorio n. 4744/2006, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Roma (RM), e contro



per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno gravante sui subb 5,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23. Ipoteca iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, in data 16.03.2007 ai nn. 10891/7472.

Negli atti di provenienza e nelle successive trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli risultano incongruenze sulle date di nascita dei due esecutati.

Si precisa che come da certificazioni dell'Ufficio di Stato civile del Comune di Fiumefreddo Bruzio (CS) le seguenti date di nascita

sono le esatte generalità (allegato 12) come quelle riportate correttamente nell'atto di pignoramento n. 792/2016 del 02.05.2016.

QUESITO 3 - MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Sono state acquisite le mappe censuarie dei beni oggetto del procedimento, di cui si allega copia (allegato 2).

QUESITO 4 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Tutti i beni in oggetto sono quota di un unico fabbricato, ubicato nel già Comune di Casole Bruzio ora Comune di Casali del Manco (CS) alla Via San Marco. La costruzione edificata in due epoche diverse è costituita da un fabbricato, adibito ad abitazione, edificato con quattro piani fuori terra e di un seminterrato che denomineremo d'ora in poi "*Quota Nord*" e da un secondo fabbricato di tre piani fuori terra, aderente al primo, edificato successivamente e costituito da un magazzino commerciale e di una parte sovrastante lasciata a rustico che denomineremo d'ora in poi "*Quota Sud*".

L'intera proprietà confina ad est con la strada Via San Marco, a nord con proprietà di altri, a sud con la Via Cesare Curcio ed a ovest con una strada comunale interpodereale.



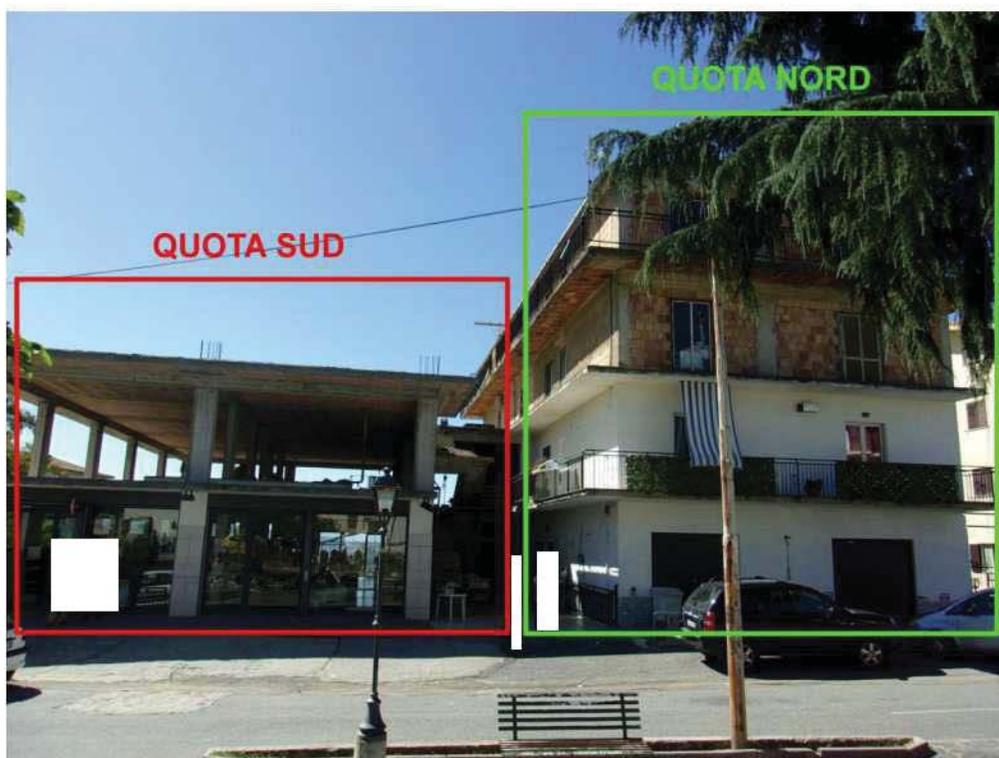


Foto 1. Prospetto frontale, lato nord/est Via San Marco.

4.1 UNITA' IMMOBILIARE VIA SAN MARCO

L'immobile si affaccia sulla strada, in un'area ben sviluppata, ben servita dai mezzi di trasporto e dove vi è la presenza di numerosi esercizi commerciali di vario genere. La strada Via San Marco attraversa per tutta la sua lunghezza l'abitato di Casole Bruzio e costituisce strada di collegamento per gli altri paesi interni.

Sul retro del fabbricato lato sud/ovest è presente un piazzale asfaltato di circa 1950 mq che dispone di due accessi uno posto lateralmente che dipartendosi da Via San Marco costeggia la costruzione stessa ed un ulteriore ingresso su via Cesare Curcio confinante con la proprietà. Il suddetto piazzale è recintato per tutto il suo perimetro da un muro di cemento e ringhiera in ferro, gli stessi ingressi sono chiusi da cancelli in ferro.

Sulla Via San Marco vi sono i due magazzini commerciali posti ai lati del fabbricato stesso interrotto per circa la metà da una rientranza in cui è posta la scala di accesso non terminata che serve la quota sud. La *quota nord* è costituita da appartamenti in parte abitati ed al piano terra un magazzino commerciale ed un appartamento, i piani sovrastanti sono suddivisi invece in due appartamenti ciascuno.



La costruzione è realizzata in cemento armato, con tamponatura classica costituita da doppia muratura in laterizi e camera d'aria isolata con pannelli termici. L'intonaco esterno è stato realizzato solo in parte, la copertura è costituita da solaio in cemento armato e tegole su cui è posto un impianto di pannelli solari per circa 30 KW di produzione. E'completata con grondaie e discendenti in lamiera pre-verniciata. Finestre e balconi presentano contro telaio e soglia in pietra. Ad alcuni terrazzi manca la ringhiera di protezione e la pavimentazione.

La *quota sud* è rappresentata esclusivamente da un magazzino commerciale e da un primo piano lasciato in rustico con solaio di copertura

TABELLA RIEPILOGATIVA DATI CATASTALI							
FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	PIANI
2	211	5	C/1	1	62 Mq	77 Mq	Piano T
2	211	13	C/2	1	680 Mq	753 Mq	Piano S1
2	211	14	A/3	2	5,5 vani	162 Mq Tot. aree scoperte 158 Mq	Piano T
2	211	15	D/8				Piano T
2	211	16	A/3	2	5,5 vani	130 Mq Tot. aree scoperte 123 Mq	Piano 1
2	211	17	In corso di def.				Piano 1
2	211	18	In corso di def.				Piano 1
2	211	19	A/3	2	5,5 vani	133 Mq Tot. aree	Piano 2



						scoperte 126 Mq	
2	211	20	In corso di def.				Piano 2
2	211	21	Lastrico solare		364 Mq		Piano 2
2	211	22	A/3	2	5,5 vani	137 Mq Tot. aree scoperte 127 Mq	Piano 3
2	211	23	In corso di def.				Piano 3



Foto 2. Prospetto frontale, lato nord/est Via San Marco, l'intero immobile in oggetto





Foto 3. Particolare del fabbricato quota nord.



Foto 4. Lato est particolare del fabbricato quota sud.





Foto 5. Lato ovest, il retro dell'edificio in oggetto e parte del piazzale.



Foto 6. Lato sud Via Cesare Curcio .





Foto 7. Lato nord ingresso piazzale.



Foto 8. Lato nord prospetto fabbricato.

4.1.1 Magazzini Commerciali

I magazzini commerciali corrispondenti al **foglio 2 part.IIa 211 sub 5 e sub 15** hanno ingresso sulla strada via San Marco sul piano terra lato nord/est. Un terzo magazzino **part.IIa 211 sub 13** invece è posto nel seminterrato lato ovest prospiciente il piazzale e vi si accede tramite gli ingressi del piazzale stesso.

4.1.2 FOGLIO 2 PART.LLA 211 SUB 5 Piano Terra

Il magazzino commerciale ha due porte di ingresso sul fronte strada, nonché un ingresso laterale posto nella parte rientrante della costruzione. Il magazzino è completamente rifinito con materiali di buona qualità. I due ingressi su strada hanno saracinesche in lamiera ed infissi in profilato di alluminio e vetro. Sulla parete nord è presente un finestrone con infissi in alluminio e vetro, chiuso esternamente da una saracinesca in lamiera. Le mura esterne sono intonacate ad eccezione della parete a nord per una lunghezza di m 5 x 3,5 per una superficie complessiva di 17,5 mq. Il magazzino di categoria catastale C/1 è un unico ambiente



parzialmente suddiviso da una parete che separa il retro. L'immobile è corredato da due bagni di recente realizzazione con annesso antibagno, di cui uno per gli invalidi dotato di doppio lavabo e water, secondo le nuove disposizioni sanitarie.

La superficie complessiva è di 77 mq ed un'altezza di m 3,20 anche se in parte è presente una controsoffittatura.

Le porte dei bagni sono di normale tipo tamburato. Pavimenti in ceramica e pareti interne rifinite con intonaco fino. Il riscaldamento è assicurato da condizionatore. Le utenze elettrica ed idrica sono allacciate.



Foto 9. Facciata su Via San Marco



Foto 10. Porta d'ingresso laterale





Foto 11. Magazzino Commerciale Particella 211 sub 5



Foto 12. Aperture d'ingresso al magazzino commerciale





Foto 13. Retro del magazzino



Foto 14. Bagno disabili con antibagno.



Foto 15. Bagno con antibagno.



4.1.3 FOGLIO 2 PART.LLA 211 SUB 13 Piano Seminterrato

Il secondo magazzino affaccia nel piazzale recintato di circa 1900 mq con due ingressi posti sulla recinzione esistente uno sulla via San Marco dotato di un cancello in ferro di 3,50 m circa che da accesso ad una strada posta al confine nord della proprietà e l'altro sulla via Cesare Curcio anch'esso provvisto di cancello in ferro. Il magazzino è collegato internamente alla scala che serve l'intero stabile.

Il bene di categoria catastale C/2 ha una superficie di 753 mq, poiché interessa i seminterrati delle due quote, ed un'altezza di 3,60 m circa, è costituito da un corpo unico ad accezione di un piccolo spazio adibito ad ufficio di 9 mq con annesso piccolo bagno di 2,5 mq.

E' in buono stato di manutenzione. Delle tre pareti esterne libere solo una risulta priva di intonaco, la parete sud infatti è stata lasciata a mattoni grezzi, per una lunghezza di m 26 x 4 h per una superficie totale di 104 mq. Gli ingressi sono in numero di nove, quattro sul fronte piazzale oltre a tre sul lato sud e due sul lato nord. Esternamente sono chiusi con saracinesche di lamiera zincata. Gli infissi interni sono in profilato di alluminio e vetro. Inoltre vi sono altri tre finestroni posti a m 2,20 circa di altezza dal pavimento, lunghi m 2,20 x 0,40 h privi di protezione esterna e realizzati in profilato di alluminio e vetro che consentono così una buona illuminazione ed areazione. I pavimenti sono in granigliato con mattonelle di cm 20x20 e le pareti interne sono rifinite con intonaco fino. Non vi è alcun impianto di riscaldamento. Le utenze elettrica ed idrica sono allacciate.





Foto 16. Nel riquadro il sub 13.



Foto 17. Particolare lato sud sub 13.





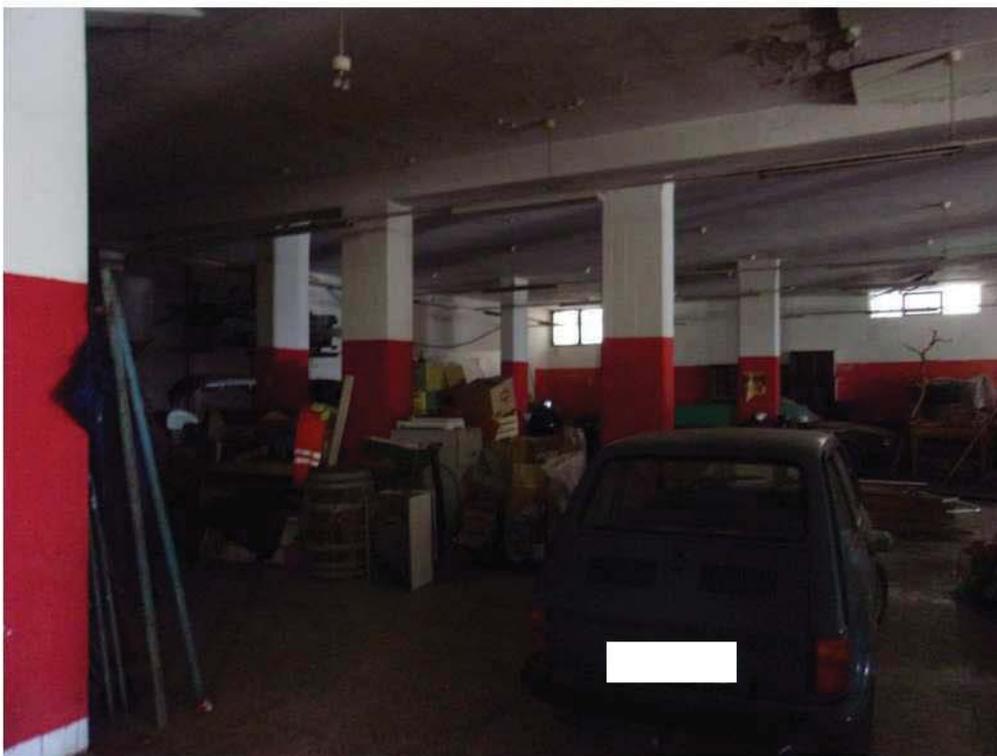


Foto 18-19-20. Particolari dell'interno del magazzino.



Foto 21. Particolare dell'accesso al vano scala.



Foto 22. Rampa di accesso al sub 13 lato nord.



4.2 QUOTA SUD

4.2.1 FOGLIO 2 PART.LLA 211 SUB 15 Piano Terra

Il magazzino è posto sulla Via San Marco al lato sud della costruzione. La superficie complessiva è di 364 mq circa ed ha un'altezza di m 3,20.

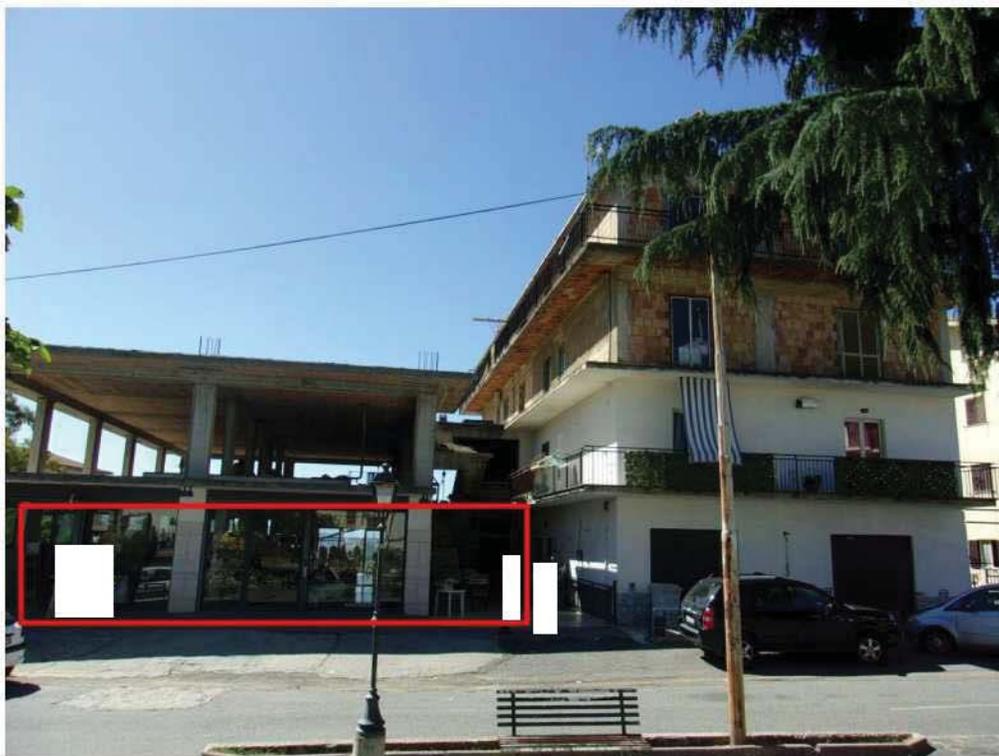
Sul fronte strada quattro porte con ingresso, sul lato a sud cinque finestroni alti molto ampi che permettono una maggiore luminosità, nonché sul retro ad ovest due aperture ed un finestrone con affaccio sul piazzale. Un balcone di circa m 1,20 di larghezza con ringhiera di protezione in ferro si diparte per il lato a sud ed ovest per una lunghezza di m 42 circa.

L'immobile di categoria catastale D/8 è completamente rifinito con materiali di buona qualità. La parete su strada per buona parte è data da infissi di alluminio e vetro protetti esternamente da saracinesche in lamiera zincata.

L'esterno è intonacato, i finestroni sono privi di protezioni esterne. I pavimenti sono in listoni di ceramica m 60 x 20 e le pareti interne sono rifinite con intonaco fino. Non vi è riscaldamento. Le utenze elettrica ed idrica sono allacciate.

Il bene è composto da un'ampia zona vendita non utilizzata, ad eccezione di un banco frigo adibito a macelleria. Nella parte laterale vi è una suddivisione provvisoria costituita da pannelli prefabbricati, che separa un locale di circa 40 mq attualmente adibito a conservazione e laboratorio di lavorazione carni ed un piccolo bagno di circa 4 mq. Un ulteriore ingresso con porta in metallo che dalla strada nella parte rientrante del fabbricato esce in un corridoio entro il quale affacciano le aperture dell'appartamento sub 14 preesistente. Tale situazione è conseguenza della nuova edificazione che ha inglobato, per inesistenza di distanze, le aperture preesistenti, con effetti negativi sul valore degli stessi immobili. Un ulteriore porta metallica è posta alla fine del suddetto corridoio. Il magazzino è attualmente adibito ad attività commerciale di macelleria da parte dei familiari.





23. Nel riquadro il sub 15.



Foto 24. Facciata lato est fronte strada via San Marco.





Foto 25. Lato sud su via Cesare Curcio.





Foto 26-27. Particolari dell'interno.



Foto 28. Particolare del laboratorio interno



Foto 29. Particolare degli affacci delle finestre dell'appartamento sub 14 nel corridoio interno al magazzino.



4.2.2 FOGLIO 2 PART.LLA 211 SUB 18 Piano Primo

La particella è situata al primo piano della quota sud, rispettivamente sopra il sub 15, con una superficie di 364 mq circa per un'altezza di m 3.

L'accesso a questa è garantito tramite una scala esterna posta sulla facciata fronte strada via San Marco lato ad est. La scala è costituita da tre rampe allo stato grezzo priva di ringhiera di protezione e copertura dei gradini e che serve oltre alla sub 18 il lastrico solare superiore.



Foto 30. Nel riquadro il sub 18.





Foto 31-32. Particolari della scala esterna

Il primo piano è allo stato rustico privo di pareti perimetrali, divisorie e pavimentazione composto esclusivamente da pilastri e solaio. Per tutto il perimetro è presente un balcone a sbalzo di m 1,20 circa di larghezza privo di protezione. Nello stesso affacciano le finestre degli appartamenti della costruzione preesistente, quota nord, sempre per effetto di aver edificato la quota sud senza lasciare distanza tra i due fabbricati, cosa che avrebbe assicurato invece luce agli appartamenti.





Foto 33-34. Foglio 2 part.IIa 211 sub 18



4.2.3 FOGLIO 2 PART.LLA 211 SUB 21 Piano Secondo

Al secondo piano quota sud il lastrico solare costituito da un unico solaio dell'ampiezza di mq 364 dal quale fuoriescono i ferri dei pilastri sottostanti utilizzabili per un'eventuale ulteriore edificazione, si tratta in effetti di un solaio di copertura della particella al sub 18. L'accesso è garantito come su citato dalla scala esterna.

E' privo di qualsivoglia recinzione che permetta una fruibilità in sicurezza.



Foto 35. Scala di accesso





Foto 36-37. Lastrico solare



4.3 QUOTA NORD

Vano Scala interno

Il vano scala si diparte dal seminterrato sub 13 per servire man mano tutti gli appartamenti della quota nord. Le pareti sono rifinite dell'intonaco fino ma non pitturate, i gradini sono lasciati allo stato grezzo privi di copertura così come i pianerottoli, vi è però per tutta la sua lunghezza la ringhiera di protezione in ferro. Gli infissi esterni sono in alluminio, l'illuminazione è garantita da luci provvisorie situate sui singoli pianerottoli. In diversi punti vi è la presenza di umidità molto probabilmente proveniente dalla copertura che necessita di manutenzione.



Foto 38-39. Particolare del vano scala





Foto 40. Pianerottolo d'ingresso al piano terra



Foto 41. Particolare del sottotetto al terzo piano

4.3.1 FOGLIO 2 PART.LLA 211 SUB 14 Piano Terra

L'appartamento posto al piano terra ha una superficie di 162 mq circa ed un'altezza di m 3,20. E' composto da 5,5 vani di cui, un salone di circa 34 mq con due finestre che danno su un corridoio interno della sub 15, due camere da letto di circa 20 mq ciascuna, un bagno di 7,20 mq ed uno più piccolo di 3,90 mq, una cucina di 27 mq e ripostiglio della superficie di 8,60 mq. Dalla cucina e dalla camera da letto poste ad ovest si accede ad un balcone con affaccio sul piazzale del sub 13. Esternamente la parete nord non è intonacata ma lasciata allo stato rustico per una lunghezza di m 21 x 3 h = 63 mq.

Le persiane e le finestre sono in profilato di alluminio di tipo economico. I pavimenti sono in marmo di varie tonalità e in ceramica nei due bagni, le pareti interne sono rifinite. Le porte in tamburato e il portone d'ingresso blindato entrambi di tipo economico.

Non vi è impianto di riscaldamento, l'unica fonte di calore è data da un camino in cucina ed un condizionatore elettrico anch'esso posto in cucina. Le utenze elettrica ed idrica sono allacciate. L'immobile è attualmente occupato dai proprietari.





Foto 42. Nel riquadro il sub 14



Foto 43. Corridoio





Foto 44. Salone



Foto 45. Camera da letto





Foto 46. Camera da letto



Foto 47. Servizio igienico





Foto 48. Servizio igienico



Foto 49. Cucina



4.3.2 FOGLIO 2 PART.LLA 211 SUB 16 Piano Primo

L'appartamento ha una superficie di 130 mq circa ed un'altezza di m 2,80. E' composto da 5,5 vani, il salone di 10,8 mq circa, il soggiorno della superficie di 20 mq, la cucina con balcone e finestra di 17,30 mq circa, una camera da letto grande di 17,60 mq circa con balcone sul piazzale del sub 13, un'altra camera da letto di 14,4 mq, un bagno di 8 mq ed uno più piccolo di 5,4 mq. Esternamente solo la parete ovest con balcone è intonacata, le altre sono allo stato rustico, per la parete nord una lunghezza di m 21 x 3 h=63 mq e per la parete sud una lunghezza di m 10,4 x3 h= 31,2 per una superficie complessiva di 94,20 mq. Le persiane e le finestre sono in profilato di alluminio di tipo economico. I pavimenti sono in granito grigio ad eccezione del bagno grande in cui è stata usata la ceramica, le pareti interne sono rifinite. Le porte in tamburato ed il portone d'ingresso blindato sono di tipo economico.

Non vi è impianto di riscaldamento, l'unica fonte di calore è data da un camino in cucina. Le utenze elettrica ed idrica sono allacciate.

La nuova costruzione denominata quota sud addossata alla preesistente ha inevitabilmente inglobato le finestre della camera da letto più piccola e del bagno più grande. L'immobile è attualmente occupato da familiari degli esecutati.

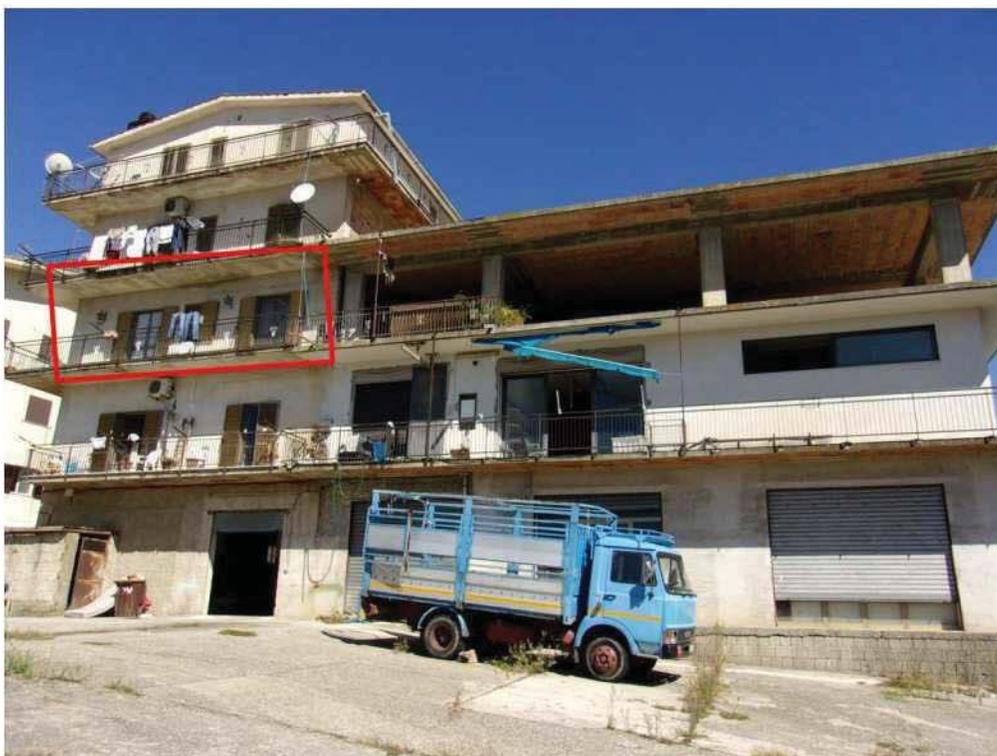


Foto 50. Nel riquadro il sub 16





Foto 51. Salone



Foto 52. Soggiorno



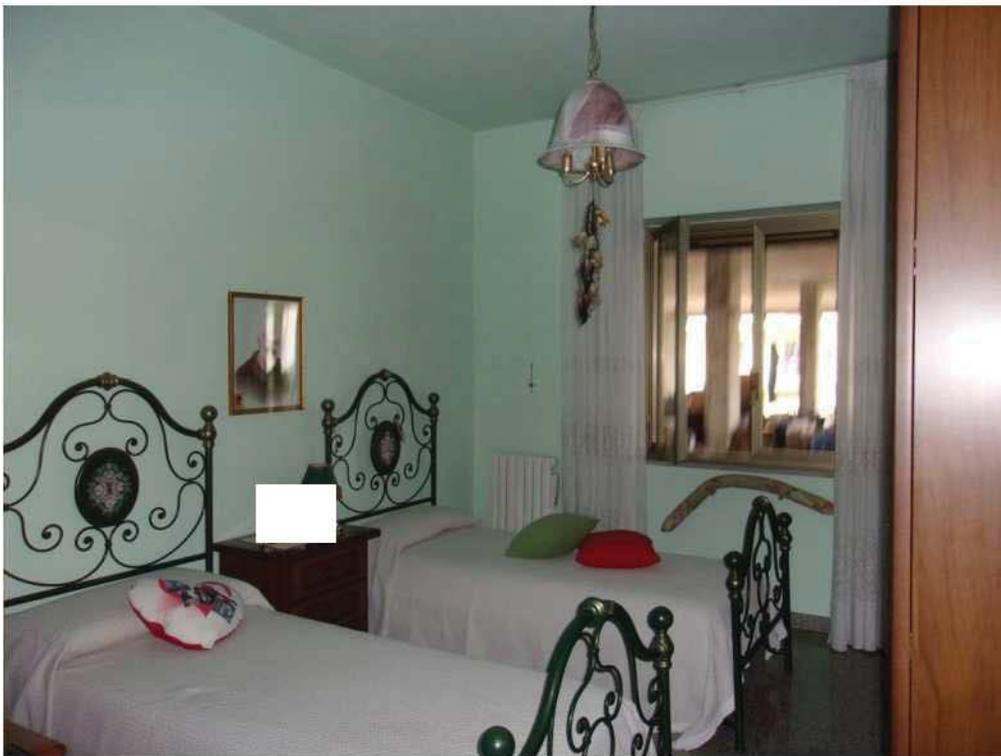


Foto 53. Camera da letto



Foto 54. Cucina





Foto 55. Camera da letto



Foto 56-57. I due bagni





Foto 58. Nel riquadro le finestre

4.3.3 FOGLIO 2 PART.LLA 211 SUB 17 Piano Primo

L'appartamento ha una superficie di 150 mq circa ed un'altezza di 2,80 m, anche se in catasto in corso di definizione, è rifinito.

E' composto da 5,5 vani uno dei quali è privo di rifiniture con pareti perimetrali allo stato grezzo ha solo un primo stato di rinzaffo, non è pavimentato e privo di infissi interni ed esterni la sua superficie è di 30,60 mq circa, poi la cucina soggiorno provvista di un balcone lato est fronte strada via San Marco che è di 25 mq circa, una camera da letto grande di 16 mq circa con balcone lato est fronte strada, un'altra camera da letto di 10,70 con balcone lato sud, un bagno di 8 mq ed uno più piccolo di 3,9 mq. Il balcone è privo di pavimentazione.

Esternamente manca l'intonaco sulla parete nord e parte della parete sud, per la parete nord una lunghezza di m 5 x 3 h=15 mq e per la parete sud una lunghezza di m 5 x 3 h= 15 per una superficie totale di 30 mq.

Le persiane e le finestre sono in profilato di alluminio di tipo economico. Il pavimento è in gres porcellanato cm 30 x 30 di colore chiaro, le pareti interne sono rifinite. le porte sono in tamburato mentre il portone d'ingresso blindato è in legno di qualità superiore agli altri.



L'impianto di riscaldamento è garantito da un termo-camino corredato di radiatori nelle varie stanze. Le utenze elettrica ed idrica sono allacciate.

La nuova costruzione, denominata quota sud, addossata alla preesistente ha inevitabilmente inglobato il balcone della stanza non rifinita. L'immobile è attualmente occupato da familiari degli esecutati.



Foto 59. Nel riquadro il sub 17





Foto 60. Ingresso corridoio



Foto 61. Prima stanza sulla destra allo stato grezzo



Foto 62. Camera da letto





Foto 63. Cucina soggiorno

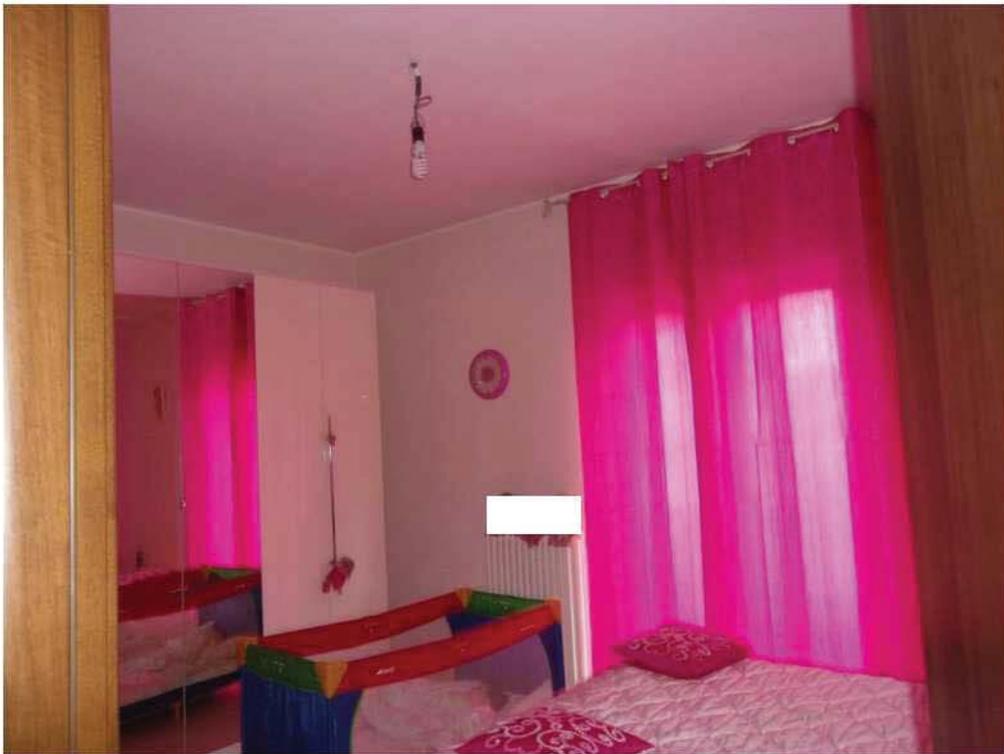


Foto 64. Camera da letto



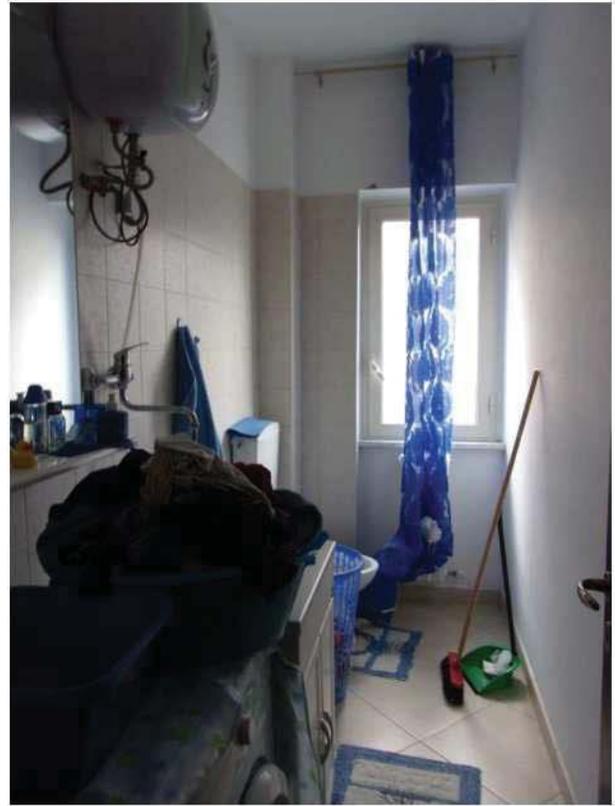


Foto 65-66. I doppi servizi igienici



Foto 67. Nel riquadro il balcone della stanza non rifinita.



4.3.4 FOGLIO 2 PART.LLA 211 SUB 19 Secondo Piano

L'appartamento ha una superficie di 133 mq circa ed un'altezza di m 2,90. E' composto da 5,5 vani, il salone soggiorno ha una superficie di 18,70 mq, la cucina con balcone e finestra di 17,30 mq circa, una camera da letto di 18,40 mq circa con balcone sul piazzale del sub 13, una seconda camera da letto di 14,4 mq e una terza camera di 10,8 mq, un bagno di 8 mq ed uno più piccolo di 5,4 mq. Rispetto alla planimetria catastale vi è una piccola variante poiché la terza camera più piccola è stata ricavata suddividendo il salone soggiorno.

Esternamente solo la parete ovest con balcone è intonacata le altre sono allo stato rustico, per la parete nord una lunghezza di m 21 x 3 h=63 mq e per la parete sud una lunghezza di m 10,4 x 3 h= 31,2 per una superficie complessiva di 94,20 mq. L'appartamento è rifinito. Gli infissi esterni sono in profilato di alluminio di tipo economico. I pavimenti sono in granito grigio ad eccezione del bagno grande in cui è stata usata la ceramica. Le porte sono in massello di colore noce ed il portone d'ingresso blindato di tipo economico.

Non vi è impianto di riscaldamento, l'unica fonte di calore è data da un camino in cucina. Le utenze elettrica ed idrica sono allacciate.

L'immobile è attualmente occupato da familiari degli esecutati.



Foto 68. Nel riquadro il sub 19.





Foto 69. Corridoio

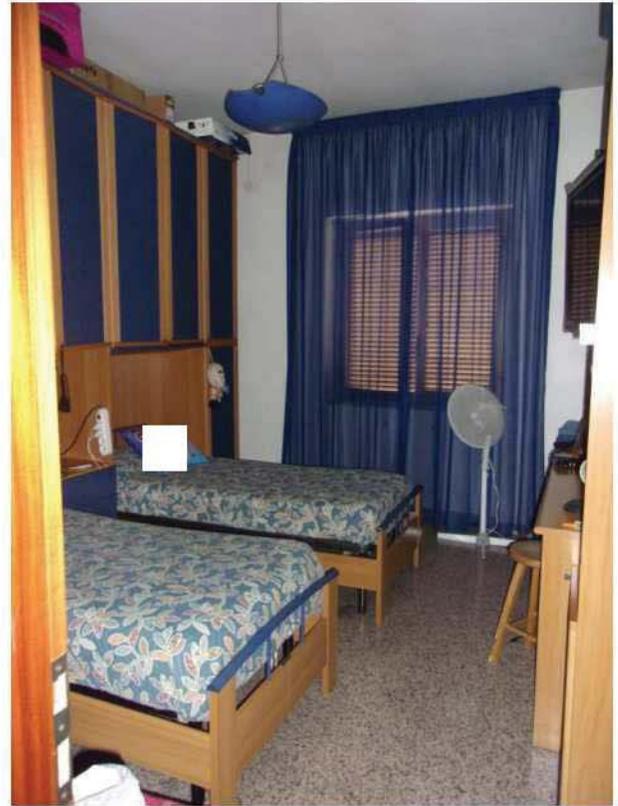


Foto 70. Camera da letto



Foto 71. Salotto/soggiorno





Foto 72. Camera da letto principale



Foto 73. Camera da letto





Foto 74. Cucina



Foto 75-76. I due bagni



4.3.5 FOGLIO 2 PART.LLA 211 SUB 20 Secondo Piano

L'appartamento ha una superficie di 150 mq circa ed un'altezza di 3 m, in catasto in corso di definizione, poiché non è stato completamente rifinito. Sono state eseguite le tramezzature di divisione dei locali, e le pareti sono intonacate, non vi sono i pavimenti. L'impianto idrico ed elettrico sono da completare, non è presente alcun impianto di riscaldamento. E' composto da 5,5 vani, una stanza da adibire a salone la cui superficie è di 31 mq circa, una cucina con balcone lato est fronte strada via San Marco di 25 mq circa, una camera da letto grande di 16 mq circa con balcone lato est, un'altra camera da letto di 10,70 mq con balcone lato sud, un bagno di 8 mq ed uno più piccolo di 3.9 mq.

Le pareti esterne non sono intonacate, per la parete nord una lunghezza di m 5 x 3 h = 15 mq, per la parete sud una lunghezza di m 5 x 3 h = 15, per la parete est fronte strada una lunghezza di m 10 x 3 h = 30 mq per una superficie totale 60 mq. E' presente anche un terrazzo della larghezza di 1,2 m che circonda per due lati l'appartamento con affaccio su via San Marco nord/est privo di alcuna protezione e non pavimentato. Gli infissi delle finestre presenti solo in alcuni vani, sono in profilato di alluminio di tipo economico, non vi sono infissi esterni. È allacciato alla linea fecale. Naturalmente l'appartamento non è abitato.



Foto 77. Nel riquadro il sub 20





Foto 78. Corridoio



Foto 79. Camera da letto



Foto 80. Salone





Foto 81. Cucina



Foto 82. Camera da letto principale





Foto 83-84. I due bagni

4.3.6 FOGLIO 2 PART.LLA 211 SUB 22 Terzo Piano

L'appartamento ha una superficie di 137 Mq circa sottotetto ed essendo il tetto a due falde il soffitto parte da un'altezza massima di 3,15 m ed una minima di 2,37 m circa verso l'esterno. E' composto da 3,5 vani, il salone soggiorno unico ambiente con la cucina della superficie di 47,50 mq, una camera da letto di 19,30 mq circa con balcone sul piazzale del sub 13, una seconda camera da letto di 15,10 mq, con doppi servizi igienici rispettivamente di 8,40 mq e 5,12 mq.

Il balcone della larghezza di 1,20 m circonda l'intero appartamento che avendo pertanto vista su tre lati gode di un bel panorama.

Esternamente solo la parete nord non è intonacata, ma lasciata allo stato rustico, per una lunghezza di m 21 x 3 h per complessivi 63 mq. L'appartamento è rifinito. Le persiane e le finestre sono in profilato di alluminio di tipo economico.

I pavimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro e le pareti rifinite e tinteggiate. Le porte sono in tamburato ed il portone d'ingresso blindato di tipo economico.

Non vi è l'impianto di riscaldamento. Le utenze elettrica ed idrica sono allacciate.



L'immobile è attualmente occupato da familiari degli esecutati.



Foto 85. Nel riquadro il sub 22.





Foto 86. Corridoio



Foto 87. Camera da letto



Foto 88. Camera da letto







Foto 89-90-91. Particolari del soggiorno salone cucina



Foto 92-93. I servizi igienici



4.3.7 FOGLIO 2 PART.LLA 211 SUB 23 Terzo Piano

L'appartamento con una superficie di 150 mq, ha un'altezza massima di 3,15 m ed una minima di 2,37 m, in catasto in corso di definizione, in effetti non è stato rifinito.

Esternamente tutte le pareti sono da intonacare, per la parete nord una lunghezza di m 5 x 3 h = 15 mq, per la parete sud una lunghezza di m 5 x 3 h = 15, per la parete est fronte strada una lunghezza di m 10 x 3 h = 30 mq per una superficie totale 60 mq. L'immobile circondato su tre lati da un balcone della larghezza di 1,2 m è dotato di ringhiera di protezione in ferro ma non pavimentato.

Sprovvisto di alcun tipo di infisso interno ed esterno, ha solo una porta d'ingresso provvisoria in legno tamburato di tipo economico. All'immobile non sono state eseguite le tramezzature di divisione, le pareti perimetrali interne sono allo stato grezzo con mattoni forati a vista solo in minima parte in alcuni punti un primo stato di rinzafo, non è pavimentato.

E' privo di qualsiasi tipo d'impianto di riscaldamento, idrico ed elettrico. È allacciato alla linea fecale. Naturalmente l'appartamento non è abitato.

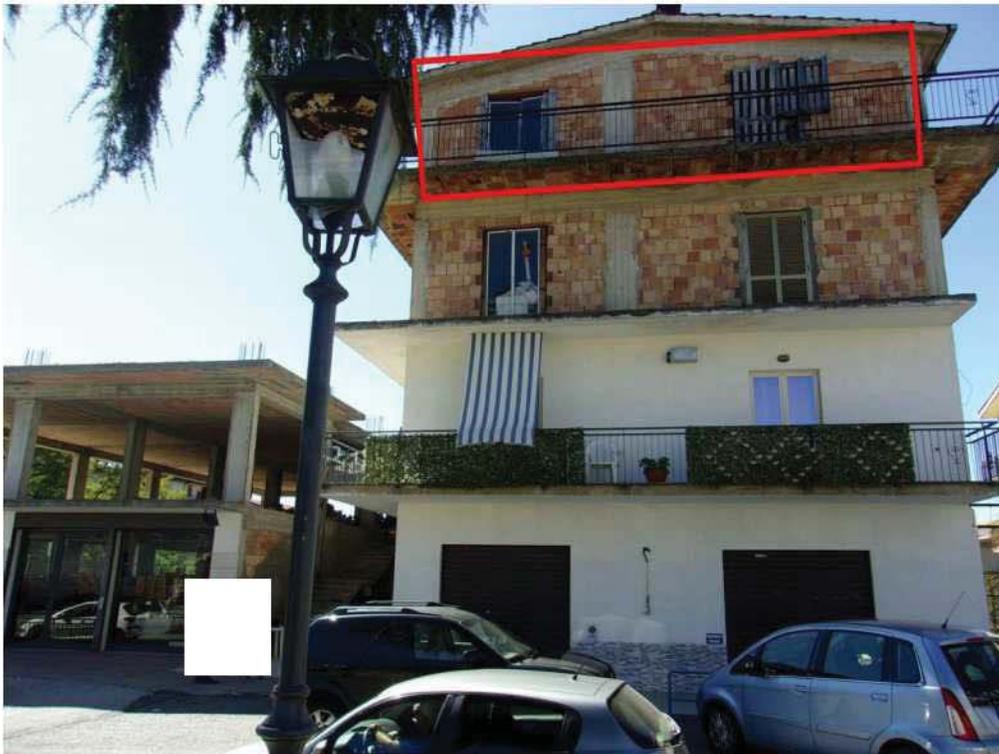


Foto 94. Nel riquadro il sub 23.





Foto 95. Ingresso





Foto 96-97-98. Particolari dell'immobile allo stato rustico



QUESITO 5 - COERENZE E CONFORMITA' CON I DATI RELATIVI AL PIGNORAMENTO

Non sono state riscontrate difformità fra i dati dei beni pignorati e quelli reali.

QUESITO 6 - DIFFORMITA' CATASTALI

- ✓ Si precisa che tutti gli immobili in oggetto catastalmente situati in Via Cona, risultano in effetti situati in Via San Marco, poiché nelle more tra la Via Cona ed i fabbricati è stata tracciata un'ulteriore strada denominata Via San Marco collaterale, in quel punto, alla stessa Via Cona.
- ✓ Appartamento particella 211 sub 17 catastalmente in corso di definizione, in realtà risulta completato ed abitato ad eccezione di una stanza. E' necessario elaborare una nuova planimetria da depositare al Catasto al fine di procedere alla variazione.
I costi del tecnico si quantificano in € 250,00.

QUESITO 7 - SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Casali del Manco, l'area su cui sorgono gli immobili oggetto di stima, Foglio 2 part.IIe 211 sub 5-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23, ricadono in Zona B - Zona di completamento, rinnovo e recupero urbanistico e secondo le vigenti disposizioni non vi è possibilità di ulteriori edificazioni (allegato 11).

QUESITO 8 - SITUAZIONE EDILIZIA

8.1. PERMESSI EDILIZI

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Casali del Manco, risulta quanto segue:

- Gli immobili *Quota Nord* foglio 2 particella 211 sub 5-13-14-16-17-19-20-22-23 oggetto di stima sono stati costruiti con regolare concessione edilizia n. 1/81 con Protocollo N° 1466 del 19/10/1981 rilasciata dal Comune di Casole Bruzio (allegato 9).



• Gli immobili *Quota Sudd* foglio 2 particella 211 sub 15-18-21 oggetto di stima sono stati costruiti con regolare concessione edilizia n. xx/87 con Protocollo N° 872 del 28/04/1989 rilasciata dal Comune di Casole Bruzio (allegato 9).

8.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Dall'esame della documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Casali del Manco gli immobile risultano in regola con le attuali disposizione di legge, anche in virtù delle due domande di sanatoria del 30 Aprile 1986 Mod.47/85-A e Mod.47/85-C (allegati 9).

8.3. AGIBILITA' E ABITABILITA'

Gli Immobili Foglio 2 Part.IIa 211 sub. 5, 13, 15 hanno ottenuto l'agibilità con autorizzazione n°5037 del 09/12/1999 (allegato 10) è precisamente:

- ✓ La part.IIa 211 indicata sub 3 è da intendere come attuale sub 15, c'è da specificare che pur essendo la superficie attuale di mq 364, la relativa agibilità rilasciata dall'ora Comune di Casole Bruzio è relativa solo a 241 mq.
- ✓ La part.IIa indicata 656 è da intendere come attuale part.IIa 211 sub 13.

Gli altri beni adibiti a residenza allo stato attuale non risultano in possesso di abitabilità poiché le parti comuni e parte degli stessi non sono ancora completati.

QUESITO 9 - DIVISIBILITA' DEI BENI

E' possibile la vendita dei singoli lotti per le proprietà costituite da magazzini e appartamenti poiché dispongono di possibilità d'ingressi indipendenti. Per gli appartamenti vi è il mancato completamento del bene comune rappresentato da ingresso e vano scala.

Fanno eccezione le part.IIe 211 foglio 2 sub 18 e sub 21 rappresentate dal rustico e solaio sovrastante, poiché si ritiene improbabile proporre la vendita di una superficie per la quale non si intravede possibile utilizzo, se non quello di copertura al rustico sottostante. Di contro il futuro proprietario della part.IIa al sub 18, rustico sottostante, nell'ipotesi che voglia realizzare la copertura dovrebbe in ogni caso acquistare il solaio sovrastante il lastrico solare, pertanto si ritiene che i due beni siano indivisibili.

QUESITO 10 - QUOTA PIGNORAMENTO

Tutti i beni oggetto del procedimento sono stati pignorati per quota 100/100.



QUESITO 11 - STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

BENI LIBERI:

- ✓ Foglio 2 particella 211 sub 5
- ✓ Foglio 2 particella 211 sub 13
- ✓ Foglio 2 particella 211 sub 18
- ✓ Foglio 2 particella 211 sub 20
- ✓ Foglio 2 particella 211 sub 21
- ✓ Foglio 2 particella 211 sub 23

BENI OCCUPATI:

- ✓ Foglio 2 particella 211 sub 14 attualmente occupato da proprietari, come da certificati storici di residenza allegati (allegato13).
- ✓ Foglio 2 particella 211 sub 15 attualmente occupato da figlio dei proprietari come esercente dell'attività di macelleria.
- ✓ Foglio 2 particella 211 sub 16 attualmente occupato da figlio dei proprietari, moglie, figlio, come da certificati storici di residenza allegati (allegato13).
- ✓ Foglio 2 particella 211 sub 17 attualmente occupato da figlio di convivente, e figli della coppia, come da certificati storici di residenza allegati (allegato13).
- ✓ Foglio 2 particella 211 sub 19 attualmente occupato da moglie di a sua volta figlio dei proprietari, figlia, figlio e compagna di come da certificati storici di residenza allegati (allegato13).
- ✓ Foglio 2 particella 211 sub 22 attualmente occupato da figlio dei proprietari, come da certificati storici di residenza allegati (allegato13).

Gli occupanti sono rappresentati da proprietari e da familiari degli stessi senza alcun contratto di locazione né di altra tipologia.



QUESITO 12 - BENI OCCUPATI DA TERZI

Tutti gli occupanti sono familiari degli esecutati.

QUESITO 13 - VINCOLI E DIRITTI

Ad oggi tutti i beni oggetto del pignoramento risultano privi di qualsiasi vincolo o diritto demaniale.

QUESITO 13 BIS - COSTI DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Non vi sono spese di alcun genere.

QUESITO 14 - VALUTAZIONE BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

14.1 METODO DI STIMA

La stima dei singoli immobili sarà sintetica comparativa considerando le proposte di vendita e le compravendite effettuate per i fabbricati con caratteristiche simili nella zona.

Per giungere al più probabile valore di mercato è stata eseguita un'indagine che ha riguardato gli avvisi delle agenzie immobiliari presenti in Provincia, la consultazione delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, la consultazioni dei siti web del settore immobiliare.it, osservatorioimmobiliare.it, borsinoimmobiliare.it e le deduzioni personali.

Pur risultando poche le compravendite nella zona limitrofa si è constatato che per ciò che riguarda gli appartamenti, di questo tipo, essi vengono commercializzati ad un costo mq pari a € 600,00 circa e per ciò che riguarda i magazzini ad un costo a mq € 700,00 circa. Ciò è confermato anche dall'Agenzia dell'Entrate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite alla zona.

Per la valutazione si utilizzerà previa verifica, la superficie catastale, come di norma nelle compravendite immobiliari.

Nel nostro caso si tratta di un fabbricato posto sulla via principale del centro abitato del Comune di Casali del Manco, in prossimità di una villetta comunale frequentata e di un rudere di un'antica chiesa molto conosciuta in zona. Nelle zone circostanti vi è la presenza di negozi con vendita di prodotti per le varie necessità.



Avendo evidenziato che più di un immobile ha necessità di completamento dell'intonaco esterno si procede al calcolo in base al Prezzario Regionale 2017- Listini Opere Civili per l'intonaco e ponteggio indispensabile per l'esecuzione dei lavori.

Computo per costo di un mq di Intonaco Esterno

Prezzario Regione Calabria 2017 – Opere Civili			
CODICE	DESCRIZIONE	U.M.	PREZZI
PR.P.0310.40	PONTEGGIO CON SISTEMA TUBO GIUNTO Ponteggio o incastellatura realizzato con l'impiego di tubi e giunti e/o manicotti spinottati, valutato per numero di giunti e/o manicotti impiegati.		
PR.P.0310.40.a	Per il 1° mese o frazione	MQ	€ 3,81
PR.E.1620	INTONACI RUSTICI E CIVILI		
PR.E.1620.60	Intonaco civile per esterni su pareti verticali: Intonaco civile formato da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo, steso a mano, spessore 15 mm, con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla di malta passato al crivello fino, lisciata con fratazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm. Per esterni su pareti verticali:		
PR.E.1620.60.b	con malta fine di sabbia	MQ	€ 24,05
TOTALE COSTO DI UN MQ D'INTONACO ESTERNO FINITO			€ 27,86

14.2.1 STIMA MAGAZZINO COMMERCIALE FOGLIO 2 PART.LLE 211 SUB 5

Dalle indagini presso le agenzie ed i siti su citati il prezzo medio relativo ad i magazzini commerciali di simile tipologia sono quotati alla vendita a Mq € 700,00.

L'immobile è in buone condizioni pertanto si ritiene di utilizzare come valore di stima unitario quello su citato di **€ 700,00** mq.

$$77 \text{ Mq} \times € 700,00 = € 53.900,00$$



Considerato che come sopra specificato, tale immobile necessita di intonaco esterno per 15 mq, è necessario decurtare dalla somma stimata i costi per i lavori da eseguire ammontanti a € 27,86 x 15 mq = **€ 417,90**

Il valore stimato sarà **€ 53.900,00 - € 417,90 = € 53.482,00**

14.2.2 STIMA MAGAZZINO DEPOSITO MERCI FOGLIO 2 PART.LLE 211 SUB 13

In considerazione della localizzazione della metratura e della classificazione C2 "Magazzini e locali di Deposito", si ritiene che un valore commerciale al mq possa essere di **€ 550,00**.

$$753 \text{ Mq} \times € 550,00 = \mathbf{€ 414.150,00}$$

Inoltre come sopra specificato, tale immobile necessita di intonaco esterno per 104 mq, è necessario decurtare dalla somma stimata i costi per i lavori da eseguire ammontanti ad € 27,86 x 104 mq = **€ 2.897,44**

Il valore stimato sarà **€ 414.150,00 - € 2.897,44 = € 411.253,00**

QUOTA SUD

14.2.3 STIMA MAGAZZINO FOGLIO 2 PART.LLE 211 SUB 15

L'immobile di recente costruzione è in condizioni buone per cui si ritiene di utilizzare come valore unitario di stima quello su citato di **€ 700,00** mq.

$$364 \text{ Mq} \times € 700,00 = \mathbf{€ 254.800,00}$$

Il valore stimato sarà **€ 254.800,00**

14.2.4 STIMA RUSTICO E LASTRICO SOLARE FOGLIO 2 PART.LLE 211 SUB 18 E SUB 21

Il probabile valore di stima sarà data dal puro costo di costruzione e l'impegno dell'area occupata valutato in circa **€ 200,00** mq.

Pertanto la quotazione equa sarà

$$364 \text{ Mq} \times € 200,00 = \mathbf{€ 72.800,00}$$

Il valore stimato sarà **€ 72.800,00**



QUOTA NORD

14.3 APPARTAMENTI

Dalle consultazioni e dalle indagini effettuate scaturisce una quotazione media per gli appartamenti a Mq di € 600,00 per la buona ubicazione in zona urbanizzata, con strade di comunicazione ben illuminate, con servizi comunali di trasporto, e la presenza di esercizi commerciali. Si ritiene necessario però abbattere la quotazione del 10%, in considerazione delle mancate rifiniture dell'intero vano scala: gradini, pavimenti, battiscopa, impianti e quant'altro necessario per completarlo.

Per tale ragione la stima sarà al Mq di **€ 540,00**.

14.3.1 STIMA APPARTAMENTO FOGLIO 2 PART.LLE 211 SUB 14

L'appartamento è in buono stato pertanto si utilizzerà come valore di stima unitario quello su citato di **€ 540,00** mq.

$$162 \text{ Mq} \times € 540,00 = \mathbf{€ 87.480,00}$$

Vi è però il problema di due vani costituiti dal salone e dal bagno piccolo che a causa della nuova costruzione risultano penalizzati avendo affaccio all'interno del magazzino sub 15 adibito a macelleria. Per poter utilizzare i mq attualmente ciechi si dovrà rioperare sulla suddivisione interna dell'intero appartamento, e considerare cieco il muro interessato, ciò per non penalizzare il magazzino adiacente.

Ai fini della stima si ritiene valutare i mq interessati dal problema e pari a $34 + 3,90 = 37,90$ mq decurtando il valore di stima unitario del 60%, pertanto operò una decurtazione $37,90 \text{ Mq} \times € 540 = € 20.466,00 \times 60 \% = \mathbf{€ 12.280,00}$

Considerato che come sopra specificato, tale immobile necessita di intonaco esterno per 63 mq, è necessario decurtare dalla somma stimata i costi per i lavori da eseguire ammontanti ad $€ 27,86 \times 63 \text{ mq} = \mathbf{€ 1.755,00}$

Il valore stimato sarà **€ 87.480,00 - € 12.280,00 - € 1.755,00 = € 73.445,00**

14.3.2 STIMA APPARTAMENTO FOGLIO 2 PART.LLE 211 SUB 16

L'immobile è in buone condizioni si ritiene quindi di utilizzare come valore di stima al mq quello su citato di **€ 540,00**.

Pertanto la quotazione equa sarà



$$130 \text{ Mq} \times \text{€ } 540,00 = \text{€ } 70.200,00$$

Vi è però il problema di due vani costituiti dalla camera da letto piccola e dal bagno grande che come su specificato risultano penalizzati avendo affaccio nel rustico sub 18.

Ai fini della stima si ritiene valutare i mq interessati dal problema e pari $14,4 + 8 = 22,40$ mq decurtando il valore di stima unitario del 60%, pertanto operò una decurtazione su $22,40 \text{ Mq} \times \text{€ } 540 = \text{€ } 12.096,00 \times 60 \% = \text{€ } 7.258,00$

Considerato inoltre che, come sopra specificato, tale immobile necessita di intonaco esterno per 94 mq, è necessario decurtare dalla somma stimata anche i costi per i lavori da eseguire ammontanti ad $\text{€ } 27,86 \times 94 \text{ mq} = \text{€ } 2.619,00$

Il valore stimato sarà $\text{€ } 70.200,00 - \text{€ } 7.258,00 - \text{€ } 2.619,00 = \text{€ } 60.323,00$

14.3.3 STIMA APPARTAMENTO FOGLIO 2 PART.LLE 211 SUB 17

L'immobile è stato rifinito di recente ma catastalmente risulta ancora in corso di definizione. Pur risultando di una superficie di mq 150 ai fini della valutazione sarà opportuno detrarre mq 30,60 costituiti da una stanza lasciata allo stato rustico e non rifinita come il resto dell'appartamento. L'appartamento a differenza degli altri fino ad ora considerati è dotato di impianto di riscaldamento diffuso nei vari locali, costituito da un termo-camino e radiatori, per tale ragione si ritiene di aumentare il valore unitario di stima da $\text{€ } 540,00$ a **€ 580,00 mq.**

$$119,40 \text{ Mq} \times \text{€ } 580,00 = \text{€ } 69.252,00$$

La stanza di cui sopra, necessita di lavori che consistono in intonaco, pittura, massetto, pavimentazione ed installazione infissi interni ed esterni. I lavori si quantificano in **€ 5.000**, somma da decurtare dal suo valore. Inoltre la stessa ha l'unica apertura presente con affaccio all'interno del rustico sub 18 come altri già citati, per tale ragione il suo valore verrà decurtato ulteriormente del 60 %. pertanto una decurtazione $30,60 \text{ Mq} \times \text{€ } 580 = \text{€ } 17.748,00 \times 60\% = \text{€ } 7.099,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 2.099,00$

Pertanto il valore di stima sarà $\text{€ } 69.252,00 + \text{€ } 2.099,00 = \text{€ } 71.351,00$

Considerato che come sopra specificato, tale immobile necessita di intonaco esterno per 30 mq, è necessario decurtare dalla somma stimata i costi per i lavori da eseguire ammontanti ad $\text{€ } 27,86 \times 30 \text{ mq} = \text{€ } 836,00$

Pertanto il valore definitivo di stima sarà di $\text{€ } 71.351,00 - \text{€ } 836,00 = \text{€ } 70.515,00$



14.3.4 STIMA APPARTAMENTO FOGLIO 2 PART.LLE 211 SUB 19

L'appartamento presenta delle rifiniture interne di qualità superiore, come le porte in massello, i sanitari ed i rivestimenti dei bagni, per tale ragione si ritiene giusto aumentare il valore unitario di stima fino ad ora utilizzato di € 20,00, che diventerà così **€ 560,00** mq.

Pertanto il più probabile valore di stima sarà

$$133 \text{ Mq} \times € 560,00 = \mathbf{€ 74.480,00}$$

Considerato che come sopra specificato, tale immobile necessita di intonaco esterno per 94 mq, è necessario decurtare dalla somma stimata i costi per i lavori da eseguire ammontanti ad € 27,86 x 94 mq = **€ 2.619,00**

Il valore stimato sarà **€ 74.480,00 - € 2.619,00 = € 71.861,00**

14.3.5 STIMA APPARTAMENTO FOGLIO 2 PART.LLE 211 SUB 20

L'immobile ha la necessità di lavori di completamento, come pavimentazione, impianto elettrico, installazione sanitari e rivestimento dei bagni, porte, infissi esterni e completamento infissi interni, nonché sul terrazzo pavimentazione ed installazione ringhiera di protezione.

Da ciò si ritiene di utilizzare un valore unitario di **€ 350** a mq.

$$150 \text{ Mq} \times € 350,00 = \mathbf{€ 52.500,00}$$

Considerato inoltre che come sopra specificato, tale immobile necessita di intonaco esterno per 60 mq, è necessario decurtare dalla somma stimata i costi per i lavori da eseguire ammontanti ad € 27,86 x 60 mq = **€ 1.672**

Il valore stimato sarà **€ 52.500,00 - € 1.672 = € 51.828,00**

14.3.6 STIMA APPARTAMENTO FOGLIO 2 PART.LLE 211 SUB 22

L'appartamento è rifinito in ogni sua parte. Si ritiene di utilizzare un valore di stima unitario inferiore a quello finora utilizzato in considerazione delle altezze dello stesso trattandosi di un sottotetto, il valore unitario utilizzato sarà di **€ 500,00** mq.

Pertanto la quotazione equa sarà

$$137 \text{ Mq} \times € 500,00 = \mathbf{€ 68.500,00}$$

Considerato che come sopra specificato, tale immobile necessita come gli altri di intonaco esterno per 63 mq, è necessario decurtare dalla somma stimata i costi per i lavori da eseguire ammontanti ad € 27,86 x 63 mq = **€ 1.755,18**



Il valore stimato sarà € 68.500,00 - € 1.755,18 = € 66.745,00

14.3.7 STIMA APPARTAMENTO FOGLIO 2 PART.LLE 211 SUB 23

E' evidente che nonostante la buona ubicazione in zona centrale, si tratta di un immobile di difficile commercializzazione, in quanto non completo e non rifinito. Per tale ragione si rende necessario abbattere la quotazione come appartamento sottotetto del 50%, ritenendo un valore unitario equo al Mq di € 250,00.

$$150 \text{ Mq} \times € 250,00 = € 37.500,00$$

Da tale valore sarà necessario decurtare la spesa relativa per l'esecuzione dei valori d'intonaco esterno per mq 60 da cui € 27,86 x 60 mq = € 1.671,60

Il valore stimato sarà € 37.500,00 - € 1.671,60 = € 35.828,00

Di seguito la tabella riepilogativa:



**TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI
IN VIA SAN MARCO**

FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT.	SUPERFICIE CATASTALE	VALORE PARTICELLA	ABBATTIMENTO FORFETTARIO 15 %
2	211	5	C/1	77 Mq	€ 53.482,00	€ 45.460,00
2	211	13	C/2	753 Mq	€ 411.253,00	€ 349.565,00
2	211	14	A/3	App.to 162 Mq	€ 73.445,00	€ 62.428,00
2	211	15	D/8	364 Mq	€ 254.800,00	€ 216.580,00
2	211	16	A/3	App.to 130 Mq	€ 60.323,00	€ 51.275,00
2	211	17	In corso di def.	150 Mq	€ 70.515,00	€ 59.938,00
2	211	18 + 21	In corso di def. + Lastrico solare	364 Mq + 364 Mq	€ 72.800,00	€ 61.880,00
2	211	19	A/3	App.to 133 Mq	€ 71.861,00	€ 61.082,00
2	211	20	In corso di def.	App.to 150 Mq	€ 51.828,00	€ 44.054,00
2	211	22	A/3	App.to 137 Mq	€ 66.745,00	€ 56.733,00
2	211	23	In corso di def.	App.to 150 Mq	€ 35.828,00	€ 30.454,00



TOTALE		€ 1.039.449,00
---------------	--	-----------------------



La scrivente non ha riscontrato alcuna problematica nei quesiti posti, rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

ALLEGATI

1. Visure catastali;
 2. Mappa catastale scala 1:2.000;
 3. Planimetrie catastali Via San Marco scala 1:100;
 4. Planimetrie Redatte Immobili Via San Marco scala 1:100;
 5. Particolare Unità immobiliari sul foglio di mappa catastale;
 6. Certificati ispezioni ipotecarie;
 7. Individuazione proprietà sulla cartografia I.G.M.;
 8. Particolare Unità immobiliari su Ortofoto;
- Documentazione edilizia reperita presso l'Archivio Edilizio del Comune di Casali del Manco:
9. Copia Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Casali del Manco;
 10. Copia Autorizzazione di Agibilità;
 11. Certificato di Zonizzazione delle proprietà nel PRG in vigore;
 12. Certificati esatte generalità esegutati;
 13. Certificati storici di residenza degli esegutati e dei familiari occupanti gli immobili;
 14. Verbali dei sopralluoghi.

Rogliano, 13 Dicembre 2017

Con osservanza
Il C.T.U.
Arch.Urb. Claudia Masi

