



- [redacted] nato a [redacted] con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted];

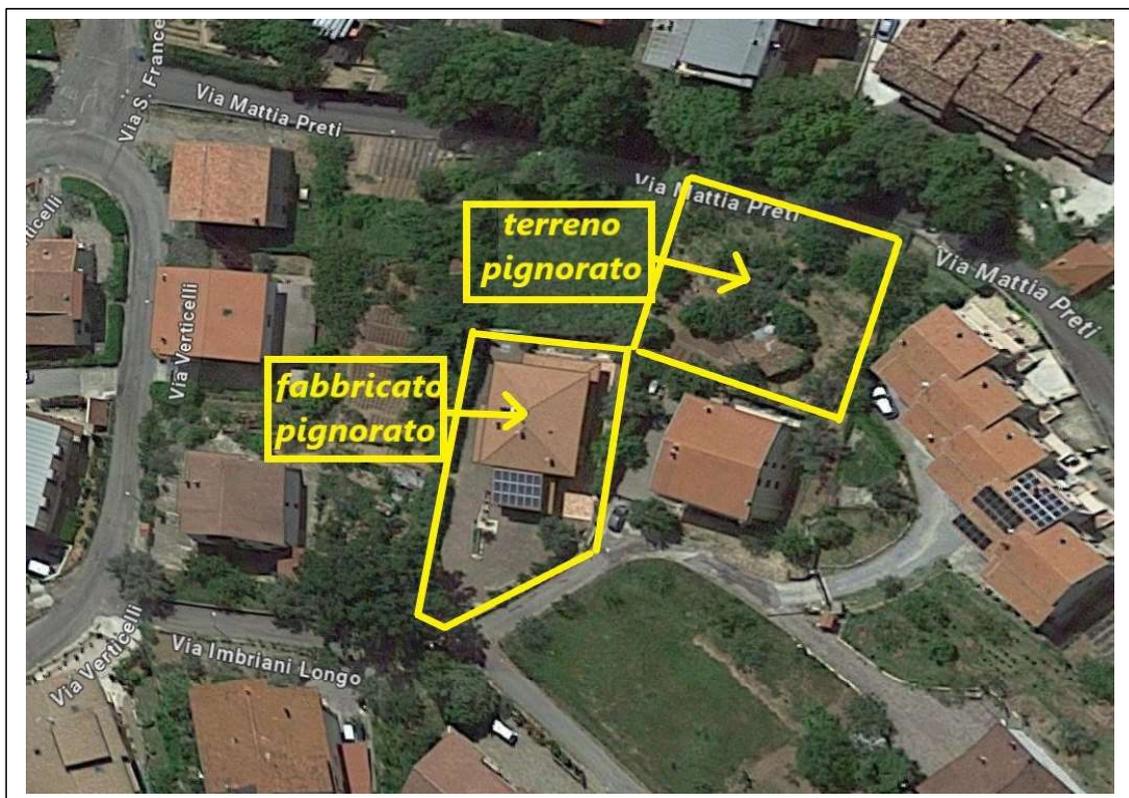
Dall'ispezione nel ventennio precedente all'iscrizione del pignoramento sulle unità immobiliari pignorate, relativamente a [redacted] sono risultate le medesime seguenti formalità.

1. ISCRIZIONE CONTRO del 14/06/2006 - Registro Particolare 3630 Registro Generale 19615;
  - Notaio [redacted] di Cosenza CF: [redacted] Repertorio 69077/23179 del 12/06/2006;
  - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
  - Immobili siti in CASOLE BRUZIO – oggi CASALI DEL MANCO(CS);
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2023 - Registro Particolare 18082 Registro Generale 23522
  - descrizione : ATTO GIUDIZIARIO Repertorio 2194 del 7/07/2023;
  - Autorità emittente : TRIBUNALE DI COSENZA, codice fiscale 80007050786
  - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
  - Immobili siti in CASOLE BRUZIO – oggi CASALI DEL MANCO(CS);

#### RISPOSTA AL QUESITO 4.

A seguito della convocazione tramite PEC effettuata dal Custode Giudiziario [redacted], in data 28/11/2023 è stato effettuato l'accesso ai beni pignorati alla presenza della signora [redacted], dell'avv. [redacted] in rappresentanza del creditore e dell'avv. [redacted] in rappresentanza dell'esecutata. Il Verbale del sopralluogo è riportato nell' **Allegato n.6**.

I beni immobili interessati dal pignoramento sono ubicati nel Comune Casali Del Manco (CS) in località Casole Bruzio in c.da Verticelli, a circa 12 Km dalla città capoluogo; in un comparto urbano, dotato di tutte le infrastrutture primarie e delle principali infrastrutture secondarie, ben collegato ai principali servizi urbani (poste, farmacia, banca, attività commerciali, ecc.), realizzato a partire dalla seconda metà del XX secolo e caratterizzato da insediamenti residenziali di tipo semintensivo. (Vd.Fig. n.1).



**Fig.n.1**  
Ortofoto  
satellitare  
della zona  
con  
l'indicazione  
dei beni  
pignorati

Le unità immobiliari individuate in catasto fabbricati al Fg.2 - particelle n.870 sub 1, 2 e 3 sono siti in via Imbriani Longo snc e vi si accede attraverso un passo carrabile, dotato di cancello, che immette nella corte comune.

Le tre unità immobiliari occupano ciascuno un piano di un fabbricato a tre piani,

L'edificio è stato realizzato, con struttura portante in calcestruzzo armato, murature di tamponatura e tramezzatura interne in laterizi forati, tetto a padiglione con tegole in argilla, prospetti rifiniti con intonaci cementizi e idropittura. (Vd. Fig. n.2, n.3 e n.4)

Le piante dello stato attuale delle tre unità immobiliari sono disegnate, in scala 1:100, nell' **Allegato n.7**.

Nello stesso allegato n.7 sono riportate le copie delle piante dei tre immobili, allegate nei progetti approvate dal Comune; dal raffronto si evidenziano le difformità edilizie tra il concesso ed il realizzato.



**Fig.n.2- vista dalla strada(da nord)**



**Fig.n.3- prospetto est**



**Fig.n.4-prospetto ovest**

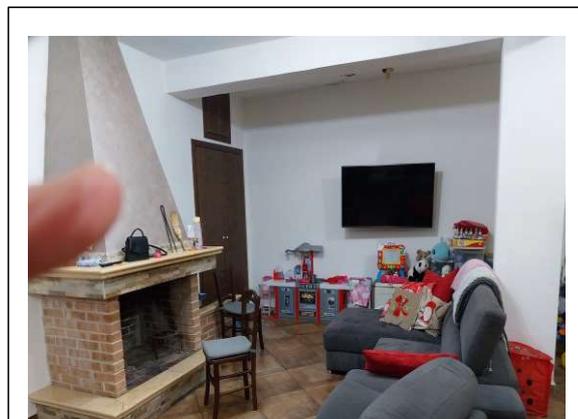
#### **4.1 UNITA' IMMOBILIARE SITA AL SEMINTERRATO – PART.870/SUB 3.**

L'unità immobiliare posto al seminterrato (part.870/sub3), della superficie calpestabile di 224,6 mq, di cui 10,3 mq per vano scale comune, è adibita solo in parte, per una superficie di 156,5 mq, ad autorimessa e magazzino, in conformità alla categoria catastale C6, per la restante superficie di 57,8 mq è adibita a "tavernetta" attrezzata con un caminetto, arredata con i mobili da una cucina-tinello e dotata di un wc ed di un ripostiglio, in difformità dalla destinazione d'uso prevista nel progetto approvato.(Vd.Fig.n.5, n.6, n.7 )

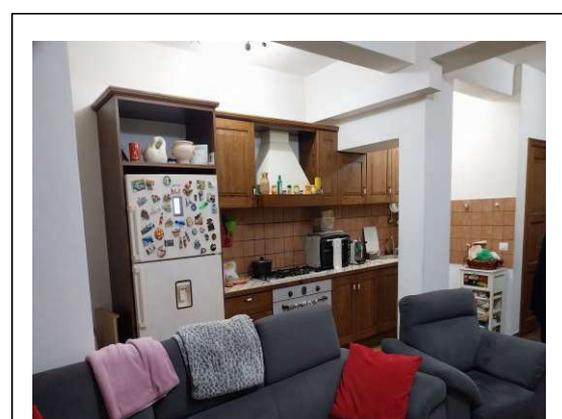
Alla tavernetta si accede sia dall'esterno (lato est) sia dal vano scale. (Vd.Fig.n.8)

All'autorimessa/magazzino si accede dal lato est, attraverso due ampie porte carrabili chiuse con saracinesche, ma anche dal vano scale. (Vd.Fig.n.9 e n.10).

Complessivamente la superficie lorda realizzata è pari a 253,0 mq, in aumento rispetto al progetto, in cui era prevista una superficie lorda di 194,7 mq.



**Fig.n.5- p.S1- tavernetta con caminetto**



**Fig.n.6- p.S1-tavernetta con angolo cottura**



Fig.n.7- p.S1- tavernetta con porta vano scale

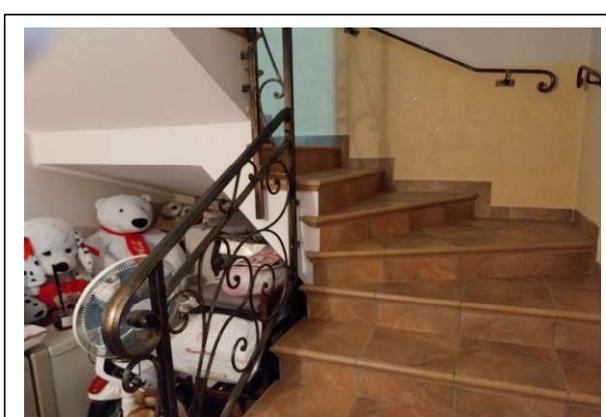


Fig.n.8- p.S1 – scale dal seminterrato al p.terra

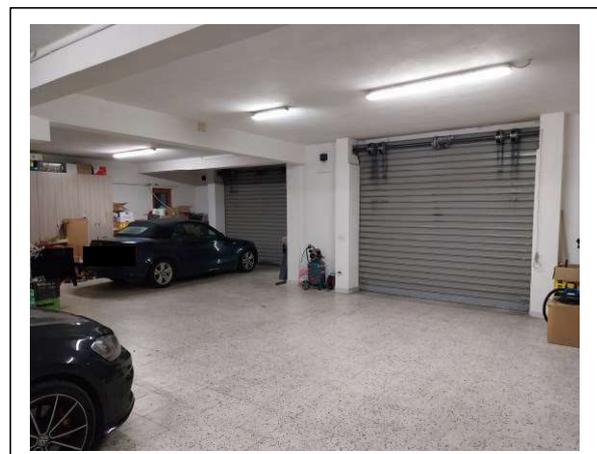


Fig.9- p.S1- autorimessa - magazzino

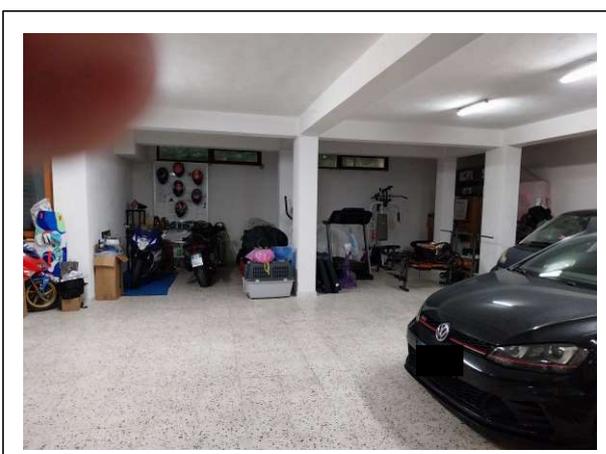


Fig.10- p.S1- autorimessa - magazzino

#### 4.2 UNITA' IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA- APPARTAMENTO- PART.870/SUB 1.

L'appartamento sito al piano terra è composto da: soggiorno, cucina, corridoio di disimpegno, n.4 camere e n.2 bagni, per una superficie utile calpestabile di 152,5 mq. (Vd. Fig. da n.11 a n.16).

Dalla cucina, sul lato nord, si accede ad un portico della superficie calpestabile di 24,1 mq; sui lati ovest e sud è stato realizzato un balcone della superficie calpestabile di 40,1 mq.

La superficie lorda commerciale composta dalla somma della superficie coperta e dal 50% dei balconi e del portico risulta: 202,0 mq.

L'appartamento è dotato:

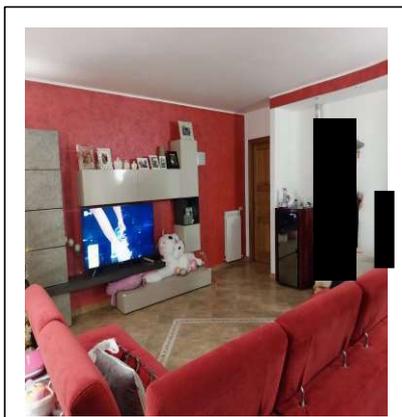
- di un impianto di riscaldamento autonomo;
- di un impianto elettrico in comune con le altre due unità immobiliari, alimentato anche attraverso un impianto fotovoltaico;
- di impianti idrici ed igienico-sanitario di tipo civile convenzionale;

I pavimenti di tutti i vani sono realizzati con piastrelle di ceramica smaltata e decorata di buona qualità.

Gli infissi, esterni ed interni, sono realizzati in legno massello, di buona qualità.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio e idropittura lavabile.

All'appartamento si accede oltre che dal portico dal vano scale.



**Fig.n.11- p.t. soggiorno**



**Fig.n.12- p.t. cucina**



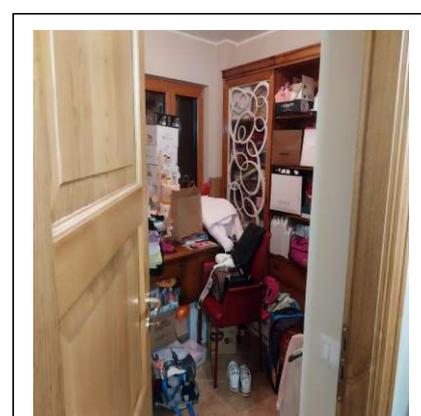
**Fig.n.13 – bagno principale**



**Fig.n.14- p.t.bagno secondario**



**Fig.n.15 – p.t.stanza da letto**

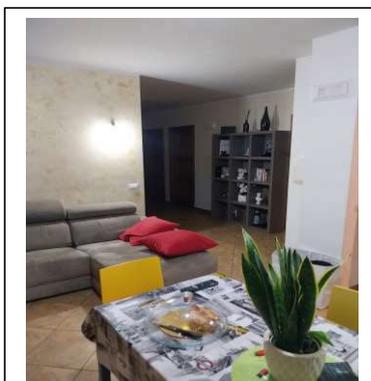


**Fig.n.16 – p.t. stanza**

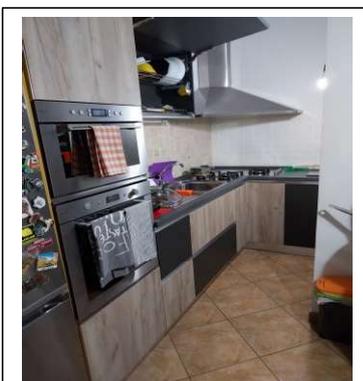
**4.3 UNITA' IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO- APPARTAMENTO- PART.870/SUB 2.**

L'appartamento sito al primo piano è composto da: soggiorno, cucina, corridoio di disimpegno, n.3 camere e n.2 bagni, per una superficie utile calpestabile di 101,4 mq. (Vd. Fig. da n.17 a n.22)

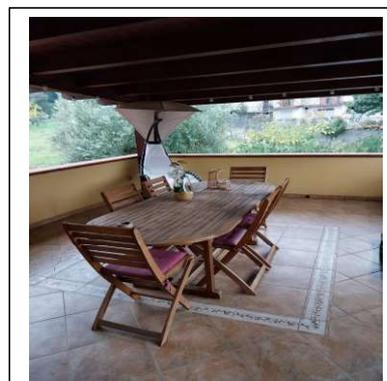
Dal soggiorno si accede ad una terrazza della superficie calpestabile di 31,2 mq, che risulta coperta con una tettoia in legno su cui sono stati poggiati n.18 pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica; negli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale non è stato trovato alcun documento relativo alla costruzione della tettoia ed al montaggio, su di essa, dei pannelli fotovoltaici.



**Fig.n.17- p.1- soggiorno**



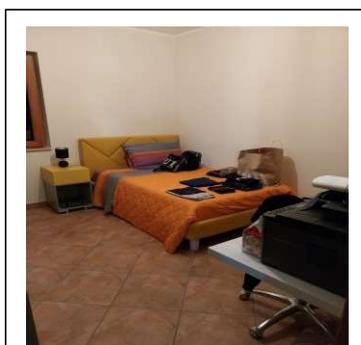
**Fig.n.18-p.1- cucina**



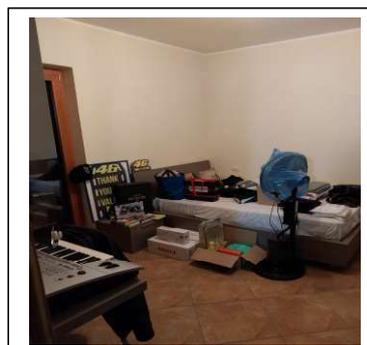
**Fig.n.19-p.1-terrazza coperta**



**Fig.n.20-p.1 - bagno**



**Fig.n.21-p.1 -stanza letto**



**Fig.n.22-p.1- stanza studio**

Sui prospetti est e sud sono stati realizzati n.2 balconi della superficie calpestabile complessiva di 45,7 mq. La superficie lorda commerciale composta dalla somma della superficie coperta e dal 50% dei balconi e della terrazza coperta risulta: 143,2 mq.

Le caratteristiche edili ed impiantistiche, i materiali e le rifiniture utilizzati sono simili a quelli dell'appartamento al sottostante piano terra.

All'appartamento si accede attraverso il vano scale comune.

#### **4.4 APPEZZAMENTO DI TERRENO – part.399**

Si tratta di un lotto di terreno di forma quadrangolare, della superficie di 840 mq bene esposta ed in leggero pendio verso sud.

Confina a sud con via Mattia Preti lungo un fronte di circa 30 m.

Attualmente incolto, il lotto di terreno presenta caratteristiche orografiche e geomorfologiche ottime per l'eventuale utilizzazione edilizia.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N.5**

La descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N.6**

La documentazione catastale relativa alle unità immobiliari pignorate è completa ed esaustiva.

Il raffronto tra le planimetrie catastali, riportate nell'**Allegato n.3**, e le piante dello stato attuale delle unità immobiliari ne dimostra la conformità.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N.7**

Il Comune di Casali del Manco, con Delibera C.C. n.25 del 20/09/2023, ha adottato il nuovo Piano Strutturale Comunale (PSC), e, in attesa della definitiva approvazione del PSC resta vigente il Piano Regolatore Generale.

I due strumenti urbanistici inseriscono il lotto di terreno in zona edificabile, in particolare:

- il PRG in Zona Territoriale Omogenea B1-completamento (ZTO B1), con indice fondiario  $I_f = 1,0$  mc/mq e rapporto di copertura  $R_c = 0,35\%$ ; (Vd.Fig.n.23);
- il PSC in Ambito Urbano Consolidato 1 (AUC1), con indice fondiario  $I_f = 0,5$  mc/mq e rapporto di copertura  $R_c = 0,25\%$ . (Vd.Fig.n.24).

Per le "misure di salvaguardia" previste nella L.n.1902 del 3/11/1952 e s.m.i, si devono adottare i parametri e le attività di intervento più restrittive, pertanto, anche in relazione all'attuale utilizzazione urbanistica dei beni pignorati, si deduce che:

- nel fabbricato in cui insistono le tre unità immobiliari (partt.870/sub 1, 2 e 3) si potranno fare solo attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, di superamento delle barriere architettoniche e di cambio di destinazione d'uso;
- nel lotto di terreno (part.399) su una superficie fondiaria di 840 mq si potrà realizzare un nuovo organismo edilizio del volume urbanistico di 420 mc e per una superficie coperta non maggiore di 210 mq.

IL Certificato di Destinazione Urbanistica ed lo stralcio delle norme di attuazione del PSC adottato e del PRG, relative alla zona in cui insistono i beni pignorati, sono riportati nell' **Allegato n.8**.



Fig.n.23- stralcio PRG vigente – ZTO “B1”

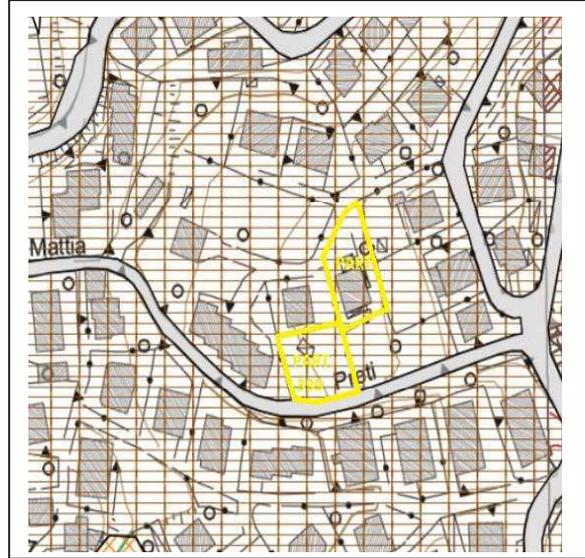


Fig.24-stralcio PSC adottato – AUC 1

### RISPOSTA AL QUESITO N.8

Con raccomandata anticipata a mezzo PEC (Vd. **Allegato n.9**), in data 10/11/2023 ho richiesto al Comune di Casali del Manco i documenti necessari per effettuare le verifiche richieste nei quesiti, che sono stati regolarmente acquisiti ed in copia allegati alla presente relazione.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n.4 in data 19/04/2005 e successivo Permesso di Costruire in Variante n.3 in data 7/04/2006, in base ai progetti redatti dall'arch. [REDACTED]

In data 11/04/2006 è stata presentata la Denuncia d'Inizio Attività (DIA) prot.n.785, asseverata dall'arch. [REDACTED]

Le copie della C.E.n.4, del P.di C. n.3 e della DIA prot.n.785, sono riportati nell' **Allegato n.10**.

Agli atti del Comune è presente l'Attestato di Deposito, presso il 6° dipartimento della Regione Calabria (ex Genio Civile) prot n.10642 del 14/11/2005, degli elaborati della struttura in c.a. del progetto relativo al P.di C. in variante n.3/2006, per come previsto nell'art.4 della Legge n.1086/1971, ma non è presente il Certificato di Collaudo Statico, previsto nell'art.7 della l.n.1086/1971, necessario per dichiarare l'agibilità del fabbricato.

Per acquisire il Collaudo Statico dell'immobile sarà necessario verificare lo stato delle strutture realizzate con riferimento alle caratteristiche richieste dalla NTC vigenti, con calcoli strutturali e l'esecuzione delle prove di carico previste nelle norme.

Il costo per acquisire il Certificato di Collaudo si stima in € 6.000, che sarà ripartito tra le tre unità immobiliari pignorate in ragione di € 2000 ciascuna.

Negli atti del Comune non è presente la Dichiarazione di Agibilità.

Dal confronto tra i disegni dei progetti allegati ai titoli edilizi approvati (vd: **Allegato n.7**) e l'attuale stato dei luoghi, si rilevano le difformità di seguito descritti; negli atti del Comune non è presente alcuna domanda di

sanatoria edilizia, tuttavia si ritiene che, in virtù del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985, gli abusi siano sanabili.

Per il calcolo della misura dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori si utilizzeranno le Tabelle C e D allegate alla Legge n.326/2003.

### **8.1 piano seminterrato – part.870/sub3. Abusi e relativi costi della sanatoria**

Si rileva :

- relativamente alla zona sud, attualmente destinata a garages, la difformità consiste nell' aumento pari a circa 30 mq della superficie calpestabile;
- è stata modificata la destinazione d'uso della zona nord del seminterrato trasformata in "tavernetta", cioè in un locale con attrezzi e mobili da cucina, un wc ed un ripostiglio per una superficie calpestabile di 58 mq; il cambio di destinazione d'uso da locali tecnici/servizi a residenziale costituisce un intervento di nuova costruzione che non può essere attuato liberamente all'interno della medesima categoria, ma necessita di un permesso di costruire.

Per sanare le opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, per una superficie complessiva di 88 mq, si dovrà versare :

- Per l'oblazione e l'anticipazione sugli oneri di concessione:  $88 \text{ mq} \times (100 + 38) \text{ €/mq} = \text{€ } 12.144$ ;

Gli onorari professionali per la redazione degli elaborati da presentare per il conseguimento della sanatoria si stimano in € 2000.

Complessivamente il costo della sanatoria, che sarà portata in detrazione nella determinazione del prezzo di vendita è pari ad € 14,144.

### **8.2 – piano terra – part.870/sub 1- abusi e relativi costi di sanatoria**

Si rileva che nel prospetto sud è stato ampliato un balcone per una superficie di 8 mq.

Per sanare le opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, si dovrà versare :

- Per l'oblazione e l'anticipazione sugli oneri di concessione:  $8 \text{ mq} \times (100 + 38) \text{ €/mq} = \text{€ } 1.104$ ;

Gli onorari professionali per la redazione degli elaborati da presentare per il conseguimento della sanatoria si stimano in € 1000.

Complessivamente il costo della sanatoria, che sarà portata in detrazione nella determinazione del prezzo di vendita è pari ad € 2.104.

### **8.3 – piano primo – part.870/sub 2- abusi e relativi costi di sanatoria**

Si rileva che sulla terrazza al prospetto nord, autorizzata come terrazza scoperta con la DIA prot n.785/2006 è stata realizzata una tettoia in legno della superficie di 30 mq.

Per sanare le opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, si dovrà versare :

- Per l'oblazione e l'anticipazione sugli oneri di concessione:  $30 \text{ mq} \times (100 + 38) \text{ €/mq} = \text{€ } 4.140$ ;

Gli onorari professionali per la redazione degli elaborati da presentare per il conseguimento della sanatoria si stimano in € 2000.

Complessivamente il costo della sanatoria, che sarà portata in detrazione nella determinazione del prezzo di vendita è pari ad € 6.140.

## **RISPOSTA AL QUESITO N.9**

Le tre unità immobiliari pignorate, pur essendo ubicate nel medesimo fabbricato, sono posti su piani diversi ed utilizzano accessi indipendenti attraverso il vano scale comune.

Con riferimento alla domanda del mercato immobiliare della zona si ritiene che la formazione di tre lotti consenta una più vantaggiosa occasione di vendita.

Un quarto lotto sarà costituito dal lotto di terreno edificabile con accesso da via Mattia Preti.

Dai dati acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio del Territorio di Cosenza (ex Ufficio Tecnico Erariale) (Vd.Allegato n.1, n.2, n.3 e n.4) risulta che i cespiti pignorati sono stati accatastati all'origine in quattro unità immobiliari distinte, individuate dalle particelle n.870/sub 1,2 e 3 e dalla part.399, pertanto per una eventuale vendita in quattro lotti non è necessario produrre alcun frazionamento o altra documentazione.

Per quanto sopra si propone alla valutazione del Giudice dell'Esecuzione, la vendita dei cespiti nei seguenti n.4 lotti:

- **LOTTO N.1:** composto dal garages-magazzino e dalla "tavernetta", sito in Casali del Manco (CS) via Imbriani Longo snc, censito in catasto al Fg.2 particella n.870/sub 3 P.S 1-Categoria C6 - Classe 1, intestato a [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 e [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; confinante con vano scale e corte comune, e sottostante l'appartamento censito dalla part.870/sub 1, di proprietà [REDACTED]
- **LOTTO N.2:** composto dall'appartamento di civile abitazione, sito in Casali del Manco (CS) via Imbriani Longo snc, censito in catasto al Fg.2 particella n.870/sub1-P.T-Categoria A2-Classe 1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 e [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; confinante con vano scale e corte comune, soprastante l'unità immobiliare individuato dalla part.870/sub3 e sottostante l'appartamento individuato dalla part.870/sub2, entrambi di proprietà [REDACTED].
- **LOTTO N.3:** composto dall'appartamento di civile abitazione, sito in Casali del Manco (CS) via Imbriani Longo snc, censito in catasto al Fg.2 particella n.870/sub 2-P.1-Categoria A2-Classe 1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 e [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; confinante con vano scale e corte comune e sottostante appartamento individuato dalla part.870/sub1, di proprietà [REDACTED].
- **LOTTO N.4:** lotto di terreno, sito in Casali del Manco(CS), individuato in catasto al Fg.2 part.399, qualità Ficheto di 1°- 840 mq- R.D.€4,34-R.A.€3,25- intestato a [REDACTED] per 1/2 e ad [REDACTED] per 1/2 in regime di comunione dei beni, confinante a sud con via Mattia Preti, a nord con la corte del fabbricato censito dalla part.398, ad ovest con la corte del fabbricato censito con la part.827, ad est con l'appezzamento di terreno censito con la part.188.

#### RISPOSTA AL QUESITO N.10

Le unità immobiliari sono pignorate per la quota del 100% (centopercento), ma sono in proprietà dell'esecutata per una quota di 1/2 in quota indivisa ed indivisibile; pertanto si fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota di proprietà dell'esecutata, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

#### RISPOSTA AI QUESITI N.11 E N.12

Da quanto accertato presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Casali del Manco risulta che:

- nelle unità immobiliari siti in via Imbriani Longo snc, al piano seminterrato (part.870/sub3) ed al piano primo (part.870/sub2) **abitano** [REDACTED];
- nell'unità immobiliare sita in via Imbriani Longo snc al piano terra (part.870/sub1) **risiede ed abita a titolo gratuito**, la famiglia di [REDACTED], figlio dell'esecutata.
- la famiglia composta da [REDACTED], **risiede nell'immobile sito in via Imbriani Longo n.1**, individuato in catasto al Fg.2 part.398.

I due Certificati di Stato di Famiglia, rilasciati in data 6/12/2023, formano l'**Allegato n.11**

### **RISPOSTA AI QUESITI N.13 E N.13BIS.**

I beni pignorati non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Gli immobili pignorati sono gestiti direttamente dagli abitanti con criteri di economicità domestica.

### **RISPOSTA AL QUESITO N.14**

La stima del valore delle unità immobiliari pignorate viene redatta con il criterio "sintetico comparativo", sulla base delle dinamiche attuali del mercato immobiliare nell'area urbana di Cosenza e dei parametri di stima ordinariamente utilizzate dal mercato stesso.

Particolare attendibilità è stata attribuita alle risultanze della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari consultabile sul sito internet (<http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>) dell'Agenzia delle Entrate (Vd. **Allegato n.12**); tali dati sono stati comunque confrontati con dati di mercato informali, acquisiti nella zona presso agenzie immobiliari ed aziende attive nel settore dell'edilizia privata.

#### **14.1 parametri di misura**

##### **14.1.1 parametri di misura per le unità immobiliari di tipo edilizio**

Il parametro ordinariamente utilizzato nel mercato immobiliare della zona è la "superficie lorda commerciale", che si determina sommando alla superficie coperta al lordo delle murature, il 50% delle superfici lorde esterne di uso esclusivo, quali balconi, terrazze e portici

Nel caso in esame la superficie lorda da considerare nella stima risulta :

- per i locali al seminterrato (part.870/sub3) inseriti nel "lotto n.1"= 240 mq;
- per l'appartamento al piano terra (part. 870/sub1) inserito nel "lotto n.2"=169,9 mq+(64,2x0,5)mq=202,0 mq;
- per l'appartamento al piano primo (part. 870/sub1) inserito nel "lotto n.3"=120,3 mq+ (45,7x0,5)mq=143,2 mq;

##### **14.1.2 parametri di misura per il lotto di terreno edificabile**

Il parametro ordinariamente utilizzato è rapportato al volume edilizio massimo ed alla superficie edilizia lorda realizzabile nel lotto edificabile.

Nel caso in esame il volume realizzabile è 420 mc, corrispondente, per una altezza di interpiano di 3 m, ad una superficie lorda di  $(420\text{mc}/3\text{m})=140\text{mq}$ .

#### **14.2 analisi delle condizioni attuali del mercato edilizio.**

La crisi, che da qualche anno caratterizza la vita economica nazionale, ha colpito particolarmente il settore immobiliare, soprattutto nelle zone periferiche e nei territori interni, collinari e montani, dove il tessuto produttivo, di per se debole e vulnerabile, ha sofferto un periodo di stagnazione che solo negli ultimi mesi sta mostrando segni di ripresa. Nella situazione attuale il mercato immobiliare di tipo residenziale, nel territorio dell'area urbana di Cosenza, mostra un andamento in ripresa con un non più trascurabile incremento della domanda, che tuttavia, anche a causa dell'incremento dell'inflazione economica e la conseguente aumento dei costi di gestione e di manutenzione degli immobili, resta limitata e selettivamente orientata alla domanda di unità immobiliari, di dimensioni medie, di nuova o recente costruzione e comunque in buone condizioni di manutenzione, di buona qualità edilizia e realizzate con relativa attenzione ai contenimento dei consumi energetici.

La situazione di mercato sopra evidenziata trova conferma nell'analisi delle scelte tipologiche ed edilizie privilegiate nelle nuove costruzioni e nelle offerte divulgate dalle principali agenzie immobiliari della zona.

Per quanto riguarda i lotti di terreni edificabili, la stagnazione della domanda di nuova edilizia rispetto ad una notevole offerta di edilizia, anche di buona qualità, non occupata, ne ha determinato un notevole decremento della domanda, con relativo deprezzamento dei suoli.

#### **14.3 definizione dei più probabili valori di mercato.**

Per la definizione dei più probabili valori di mercato da porre a base della stima, si utilizzeranno i parametri medi pubblicati dalla Agenzia delle Entrate, che si ritengono affidabili ed attendibili perché aggiornate semestralmente,

oltre che in base a concrete analisi di mercato, secondo i criteri pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nel Manuale redatto a cura della Direzione Centrale dell'Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi.

Tali valori medi trovano peraltro riscontro nelle "proposte di acquisto" pubblicate nei siti web delle principali agenzie immobiliari.

Nell'**Allegato n.12** è riportata la più recente tabella delle quotazioni immobiliari stimate dall'AGE per la il Comune di Casali del Manco – Frazione Casole Bruzio;

#### **14.4 valori per le unità immobiliari di tipo edilizio.**

- per l'unità immobiliare che rientra nella tipologia "Abitazione civile" si utilizzerà il Valore medio di 600 €/mq;
- per l'unità immobiliare che rientra nella tipologia "Box-garage", tenendo conto che una parte è arredata a "tavernetta" si utilizzerà il valore massimo di 415 €/mq.

I valori sono riferiti alla superficie lorda ed a condizioni "normali", eventualmente da modificare in relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione.

#### **14.5 condizioni intrinseche ed estrinseche del fabbricato contenente gli immobili pignorati.**

Per stabilire un analogia tra il valore degli immobili pignorati e quelli in situazioni "normali" cui si fa riferimento nella Banca Dati della Agenzia delle Entrate, si analizzeranno le condizioni estrinseche ed intrinseche che seguono.

##### **14.5.1 condizioni estrinseche relative al fabbricato che contiene le unità immobiliari pignorate.**

- *qualità edilizia*: con riferimento ai materiali di rifinitura ed al contenimento energetico: "buona";
- *struttura portante*: è realizzata con una struttura in cemento armato intelaiata, calcolata in coerenza con le norme di edilizia antisismica vigente all'epoca della costruzione, priva di visibili anomalie ma non ancora collaudata: "valutabile solo a seguito di collaudo statico, allo stato insufficiente";
- *vetustà*: terminato nel 2007, le condizioni di vetustà si devono definire: "buone";
- *vicinanza e collegamento con il centro urbano*: il fabbricato si trova a circa 12 Km dalla Città di Cosenza, ed è collegato attraverso strade urbane in buone condizioni, quindi: "buona";
- *salubrità della zona*: la zona è bene esposta e soleggiata: "ottima";
- *contesto paesaggistico ed arredo urbano*: la zona è quasi integralmente utilizzata con insediamenti di tipo residenziale circondate da verde privato; si riscontrano poche aree non utilizzate ed in stato di abbandono, che potrebbero indurre situazioni di pericolo rispetto alle ordinarie condizioni residenziali: "buone";
- *infrastrutture primarie*: la zona è dotata delle infrastrutture primarie: quindi "ottima";
- *infrastrutture secondarie*: il quartiere non è dotato di infrastrutture secondarie che, in parte, sono presenti lungo l'asse viario principale del Centro Urbano consolidato di Casole Bruzio, nel raggio di circa 1,0 Km, quindi "buone";
- *servizi pubblici*: i servizi pubblici essenziali per la residenza sono ben organizzati: quindi "buone";
- *servizi di trasporto pubblico*: la zona non è servita da servizi di tipo urbano, peraltro non essenziale nei centri urbani delle dimensioni di quello in esame; i servizi di trasporto di tipo extraurbano sono facilmente raggiungibili e ben organizzati: quindi "buono".

In considerazione principalmente della vetustà del fabbricato, per le condizioni estrinseche al prezzo base si applicherà un coefficiente perequativo pari a 0,95.

##### **14.5.2.1 condizioni intrinseche relative ai due appartamenti**

- *orientazione*: i due appartamenti hanno i vani principali orientati ad est e ad ovest; pertanto la condizione di orientazione può definirsi: "buona";
- *corrispondenza della distribuzione interna alla destinazione residenziale*: i due appartamenti si sviluppano ognuno su un unico livello e risultano divisi in zona giorno e zona notte, con ampio soggiorno, cucina, doppi servizi ed adeguato disimpegno, pertanto la condizione può ritenersi: "ottima";
- *dimensione dei vani*: tutti i vani hanno dimensioni ampiamente superiori a quelle previste dal D.M. 5 luglio 1975, pertanto la condizione può ritenersi: "ottima";
- *caratteristiche delle rifiniture*: per come già descritto nella risposta al quesito n.4 le rifiniture sono di tipo civile convenzionale in ottimo stato di manutenzione, quindi la condizione può ritenersi: "ottima";

- *barriere architettoniche-accessibilità*: solo l'appartamento situato al primo piano si raggiunge attraverso un vano scale, pertanto allo stato la possibilità di accedervi in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia è attualmente precaria per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale; la condizione può essere definita: "allo stato non adeguata per l'appartamento al primo piano ed adeguata per l'appartamento al piano terra con accesso diretto dall'esterno";
- *barriere architettoniche-adattabilità all'eliminazione delle barriere architettoniche*: il vano scale è tale da consentire la possibilità di un servo-scala, in grado di far accedere al primo piano anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria, pertanto la condizione di adattabilità è da considerarsi: "buona";
- *barriere architettoniche-visitabilità interna*: la larghezza delle porte e dei passaggi interni sono tali da garantire la possibilità di accesso in tutte le camere ed almeno ad un servizio igienico da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, pertanto la condizione di visitabilità può definirsi: "ottima".

Con la sola eccezione delle condizioni di accessibilità allo stato attuale al primo piano, che tuttavia può essere superata in caso di necessità perché le condizioni di adattabilità lo consentono; le condizioni intrinseche delle tre unità immobiliari si possono considerare rientranti tra quelle "normali", pertanto al prezzo base si applicherà un coefficiente perequativo pari a 1,00.

#### **14.5.2.2 condizioni intrinseche relative al seminterrato**

- *orientazione*: il garage- magazzino occupa la zona nord-est del piano seminterrato, con ingresso da est; prende aria e luce attraverso due finestre posto sulla parte alta della parete sud; pertanto la condizione di orientazione può definirsi: "buona"; la tavernetta prende aia e luce solo dalla parete est pertanto la condizione può definirsi "discreta"
- *corrispondenza della distribuzione interna alla destinazione d'uso*: il box-garage/magazzino ha una pianta rettangolare con accesso limitrofo alla corte comune cui si accede dalla strada carrabile; pertanto si presta ad un'utilizzazione ottimale sia per il ricovero di autoveicoli sia per il carico-scarico e ricovero di materiali ed arredi; pertanto la condizione può ritenersi: "ottima";
- *dimensione del box-garage*: con riferimento al DM 1/02/1986 "Normativa di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili" la superficie utile netta (27,7 mq) consente di ricoverare contemporaneamente anche quattro autoveicoli in condizioni di sicurezza; pertanto la condizione può ritenersi: "ottima";
- *caratteristiche delle rifiniture*: per come già descritto nella risposta al quesito n.4 le rifiniture sono di tipo civile convenzionale in ottimo stato di manutenzione, quindi la condizione può ritenersi: "ottima";
- *barriere architettoniche-accessibilità*: il box-garage/magazzino è in diretto collegamento con la strada d'accesso attraverso una rampa e porte carrabili di idonee dimensioni, in grado di garantire l'accesso in sicurezza anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale; la condizione può essere definita: "ottima".

le condizioni intrinseche del box-garage e della tavernetta, si possono considerare rientranti tra quelle "normali", pertanto al prezzo base si applicherà un coefficiente perequativo pari a 1,00.

#### **14.6 valori per il lotto di terreno edificabile**

Il valore di mercato dei lotti edificabili si calcola in misura variabile tra il 20% ed il 25% del valore di mercato dei manufatti edilizi che vi si possono costruire, ed ai costi di costruzione da valutare in relazione: alle condizioni geomorfologiche, all'esposizione ed alle condizioni di accesso dalle strade pubbliche.

Nel caso in esame le condizioni particolarmente favorevoli, descritte nella risposta al quesito n.4, fa ritenere congruo un valore pari al 25%.

Il più probabile valore di mercato risulta:  $140 \text{ mq} \times 600 \text{ €/mq} = € 84.000 \times 0,25 = € 21.000$ ;  
corrispondente a :  $€ 21.000 / 840 \text{ mq} = 25\text{€/mq}$

**14.7 valore stimato**

La stima viene redatta dividendo i beni pignorati in quattro lotti; dal valore base dei tre cespiti di tipo edilizio si sottrarranno i costi per collaudo statico e sanatoria stimati nella risposta al quesito n.8.

Per quanto precisato nella risposta al quesito n.10, si fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota di proprietà dell'esecutata. Si terra conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, deprezzando il valore stimato di un ulteriore 10%.

**14.7.1 stima del lotto n.1 -seminterrato (fg.2 part.870/sub3)**

LOTTO N.1 Seminterrato (part.870/sub3)	Superficie commerciale lorda (mq)	Valore di base (€/mq)	Coefficient e correttivo per condizioni estrinseche	Coefficient e correttivo per condizione intrinseche	Valore unitario a base della stima (€/mq)	Valore stimato (€)	Valore di base (€)
	A	B	C	D	$E=BxCxD$	$V=AxE$	$V_b=(V-0,15V)$
	240,00	415,00	0,95	1,00	394,25	94.620,00	80.427,00
	A detrarre spese per esecuzione del Collaudo Statico					-2.000,00	
	A detrarre spese per esecuzione della Sanatoria Edilizia					-14.144,00	
	Resta il valore stimato per l'intero al netto delle detrazioni					<b>78.476,00</b>	<b>66.704,60</b>
	Valore stimato per la quota di 1/2 deprezzato del 10%= $V \times 0,5 \times 0,90$					<b>35.314,20</b>	<b>30.017,07</b>

**IL VALORE INTERO stimato per il Lotto n.1 risulta : € 78.476,00 ed in cifra tonda € 78.480,00**

**IL VALORE DI BASE INTERO per il Lotto n.1 risulta : € 66.704,60 ed in cifra tonda € 66.700,00**

**IL VALORE PER LA QUOTA DI 1/2 del Lotto n.1 risulta: € 35.314,20 ed in cifra tonda € 35.310,00**

**IL VALORE DI BASE PER LA QUOTA DI 1/2 del Lotto n.1 risulta: € 30.017,07 ed in cifra tonda € 30.020,00**

**14.7.2 stima del lotto n.2 -appartamento al piano terra (fg.2 part.870/sub1)**

LOTTO N.2 Appartamento al piano terra (part.870/sub1)	Superficie commerciale lorda (mq)	Valore di base (€/mq)	Coefficient e correttivo per condizioni estrinseche	Coefficient e correttivo per condizione intrinseche	Valore unitario a base della stima (€/mq)	Valore stimato (€)	Valore di base (€)
	A	B	C	D	$E=BxCxD$	$V=AxE$	$V_b=(V-0,15V)$
	202,00	600,00	0,95	1,00	570,00	115.140,00	97.869,00
	A detrarre spese per esecuzione del Collaudo Statico					-2.000,00	
	A detrarre spese per esecuzione della Sanatoria Edilizia					-2.104,00	
	Resta il valore stimato al netto delle detrazioni					<b>111.036,00</b>	<b>94.380,60</b>
	Valore stimato per la quota di 1/2 deprezzato del 10%= $V \times 0,5 \times 0,90$					<b>49.966,20</b>	<b>42.471,27</b>

**IL VALORE INTERO stimato per il Lotto n.2 risulta : € 111.036,00 ed in cifra tonda € 111.040,00**

**IL VALORE DI BASE INTERO per il Lotto n.2 risulta : € 94.380,60 ed in cifra tonda € 94.380,00**

**IL VALORE PER LA QUOTA DI 1/2 del Lotto n.2 risulta: € 49.966,20 ed in cifra tonda € 49.970,00**

**IL VALORE DI BASE PER LA QUOTA DI 1/2 del Lotto n.2 risulta: € 42.471,27 ed in cifra tonda € 42.470,00**

**14.7.3 stima del lotto n.3-appartamento al piano primo (fg.2 part.870/sub2)**

LOTTO N.3 Appartamento al piano primo (part.870/sub2)	Superficie commerciale lorda (mq)	Valore di base (€/mq)	Coefficient e correttivo per condizioni estrinseche	Coefficient e correttivo per condizione intrinseche	Valore unitario a base della stima (€/mq)	Valore stimato (€)	Valore di base (€)
	A	B	C	D	$E=BxCxD$	$V=AxE$	$V_b=(V-0,15V)$
	143,20	600,00	0,95	1,00	570,00	81.624,00	69.380,40
	A detrarre spese per esecuzione del Collaudo Statico					-2.000,00	
	A detrarre spese per esecuzione della Sanatoria Edilizia					-6.104,00	
	Resta il valore stimato al netto delle detrazioni					<b>73.520,00</b>	<b>62.492,00</b>
	Valore stimato per la quota di 1/2 deprezzato del 10%= $V \times 0,5 \times 0,90$					<b>33.084,00</b>	<b>28.121,40</b>

**IL VALORE INTERO stimato per il Lotto n.3 risulta : € 73.520,00 ed in cifra tonda € 73.520,00**

**IL VALORE DI BASE INTERO per il Lotto n.3 risulta : € 62.492,00 ed in cifra tonda € 62.490,00**

**IL VALORE PER LA QUOTA DI 1/2 del Lotto n.3 risulta: € 33.084,00 ed in cifra tonda € 33.080,00**

**IL VALORE DI BASE PER LA QUOTA DI 1/2 del Lotto n.3 risulta: € 28.121,40 ed in cifra tonda € 28.120,00**

#### 14.7.4 stima del lotto n.4 -lotto di terreno edificabile (fg.2 part.399)

LOTTO N.4 Terreno edificabile (part.399)	Superficie commerciale lorda (mq)	Valore di base (€/mq)	Coefficient e correttivo per condizioni estrinseche	Coefficient e correttivo per condizione intrinseche	Valore unitario a base della stima (€/mq)	Valore stimato (€)	Valore di base (€)
	A	B	C	D	$E=B \times C \times D$	$V=A \times E$	$V_b=(V-0,15V)$
	840,00	25,00	1,00	1,00	25,00	<b>21.000,00</b>	<b>17.850,00</b>
Valore stimato per la quota di 1/2 deprezzato del 10%= $V \times 0,5 \times 0,90$						<b>9.450,00</b>	<b>8.032,50</b>

**IL VALORE INTERO stimato per il Lotto n.4 risulta : € 21.000,00**

**IL VALORE DI BASE INTERO per il Lotto n.4 risulta : € 17.850,00**

**IL VALORE PER LA QUOTA DI 1/2 del Lotto n.4 risulta: € 9.450,00**

**IL VALORE DI BASE PER LA QUOTA DI 1/2 del Lotto n.4 risulta: € 8.032,50 ed in cifra tonda € 8.030,00**

#### RISPOSTA AL QUESITO N.15

Il “foglio riassuntivo”, con i dati da riportare nell’ordinanza di vendita, forma l’**Allegato n.13**.

Aprigliano, 17 dicembre 2023

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO ESPERTO ESTIMATORE

Dott. Ing. Pietro Mari

#### ALLEGATI:

- N. 1) visura attuale per soggetto
- N. 2) visure storiche per soggetto;
- N. 3) planimetrie catastali;
- N. 4) stralcio mappa catastale Fg.2 part.399 e part.870;
- N. 5) ispezioni ipotecarie;
- N. 6) verbale di sopralluogo;
- N. 7) disegni delle piante della stato di attuale e dei progetti approvati;
- N. 8) norme urbanistiche
- N. 9) istanza per la richiesta al Comune dei documenti
- N.10) copia degli atti abilitativi all costruzione
- N.11) certificati anagrafici;
- N.12) stralcio della Banca Dati delle Quotazioni immobiliari pubblicata dall’AGER;
- N.13) foglio riassuntivo;