

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice dell'esecuzione : *Dott. ssa MARIAROSARIA SAVAGLIO*

**PROCEDURA N° 49/2019**

*CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOC.COOP.*  
*CONTRO*

*IL CTU: ING. LUCA GIORDANO*

DATA: 25gen2021

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Luca Giordano nato a Cosenza il 27/11/1976 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 3734, residente in Rende alla Via Don Titta, 25 telefono & fax : 0984/446460 , è stato incaricato dall'ill.mo G.E. Dott. ssa MARIAROSARIA SAVAGLIO, Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Cosenza, di redigere relazione tecnica estimativa degli immobili, più avanti meglio descritti, sottoposti a pignoramento, con verbale di conferimento dell'incarico del 15 gennaio 2020 nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n° 49/2019 ad istanza del CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOC.COOP. XXXXXXXXXX

Nell'affidare l'incarico il Sig. Giudice ha posto all'esperto stimatore NR. 15 quesiti più avanti dettagliatamente riportati. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

**Il Giudice dispone, inoltre, che l'esperto:**

- 1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo completa, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;*
- 2) depositi, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completa di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, esclusivamente mediante deposito su PCT (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima). La relazione, in particolare, va presentata su supporto informatico in formato testo (o Word per Windows\*) e in formato "pdf" (Adobe Acrobat) o equivalente. È indispensabile che anche le fotografie siano fornite in formato digitale. All'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché e l'ulteriore documentazione acquisita nell'espletamento dell'incarico, nonché quella indicata come necessaria nei quesiti posti in sede di conferimento dell'incarico. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo con la descrizione, il prezzo di stima e gli identificativi catastali dei beni periziati, da utilizzarsi poi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.*
- 3) invii nello stesso termine l'elaborato a mezzo di posta elettronica certificata al creditore procedente e ai creditori intervenuti, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti; la relazione va inviata al debitore, anche se non costituito (in tale ultima ipotesi l'invio va effettuato per posta ordinaria*

- all'indirizzo di residenza in atti), ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- 4) entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;*
  - 5) nel caso in cui pervengano osservazioni, intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione del l'ordinanza di vendita al fine di rendere al giudice eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
  - 6) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");*
  - 7) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");*
  - 8) segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;*
- Si rammenta che l'esperto è autorizzato:*
- al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;*
  - all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;*
  - ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. Ove necessario l'esperto farà presente agli uffici pubblici che non sono a lui opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agenda lo stesso per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;*
  - a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;*
  - ad avvalersi, senza necessità di ulteriore autorizzazione, della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata (ivi compresa l'assenza del debitore al sopralluogo), onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento. In casi del genere, l'esperto dovrà previamente compulsare la forza pubblica competente per territorio e, ottenuta da questa l'indicazione della data di disponibilità, preannunciare l'accesso al debitore o a qualunque occupante dei beni da stimare con idonea comunicazione scritta e preavviso di almeno dieci giorni, in analogia con quanto disposto dall'art. 608 cod. proc. civ., ma accedendo poi sui luoghi senza bisogno del ministero dell'ufficiale giudiziario.*

Raccolto il giuramento e formulati i quesiti, il Sig. Giudice ha fissato l'udienza di comparizione delle parti per il giorno 16/03/2021 .

Acquisite le informazioni a seguito dello studio del fascicolo d'ufficio, al fine di espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto ha provveduto, avvisando le parti nei modi previsti dalla Normativa vigente, ad iniziare le operazioni peritali. Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare i necessari sopralluoghi, redigendo appositi verbali, allo scopo di prendere visione dei beni immobili oggetto dell'esecuzione e di accertare l'esatta ubicazione degli stessi nel contesto urbanistico, la loro consistenza, comparativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di analoghi beni ubicati nelle zone di pertinenza. Sono state svolte le necessarie indagini di carattere tecnico ed economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili ai fini della determinazione dei più probabili prezzi di mercato attribuibili ai cespiti in trattazione. I risultati degli accertamenti tecnici ed economici effettuati, i conteggi estimativi nonché le conclusioni alle quali il sottoscritto è pervenuto vengono riportati di seguito. La presente relazione è strutturata in maniera tale da considerare e soddisfare in maniera progressiva ed esaustiva ogni singolo quesito attinente il caso in questione così come è stato posto e formulato dal G.E..

## **2. RISPOSTE AI QUESITI**

### **2.1 QUESITO N°1**

*- verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato - riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);*

Dall'esame degli atti della procedura di espropriazione immobiliare ad istanza del CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA con sede in Cropani nei confronti del Sig. [REDACTED], la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. risulta essere completa. Sugli immobili di [REDACTED] (di cui al punto A come indicato in basso) acquistati per successione ereditaria, è stato trascritto l'atto di accettazione tacita. Vi è corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento ad eccezione dei terreni di cui al punto da B4 a B13 i quali sono stati ceduti in convenzione, per piano attuativo unitario, al [REDACTED] e che comunque non hanno nessun valore di mercato.

### **2.2 QUESITO N°2**



- predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA

Comune di [REDACTED] e precisamente:

**A) quota pari a 99/108 di piena proprietà ( per diritti di 5/108 come bene personale di [REDACTED] 47/108 in regime di comunione legale con [REDACTED] 47/108 di proprietà di [REDACTED] in regime di comunione legale con [REDACTED] ) su:**

- A1) - abitazione di tipo economico disposta su piano seminterrato e piano terra, composto da 6,5 vani catastali, con annessa corte esclusiva di mq.352;  
in Catasto foglio 36, mappale 1483, subalterno 2, Z.c. 2, Contrada Balzata, n.111, piano SI-T, categoria A/3, classe U, vani 6,5, R.C. Euro 268,56, mq 140;
- A2) - abitazione di tipo economico posta al primo piano, composto da 6 vani catastali, in catasto al foglio 36, mappale 1483, subalterno 4, Z.c. 2, Contrada Balzata, n. 111, piano I, categoria A/3, classe U, vani 6, R.C. Euro 247,90 mq 116;
- A3) - magazzino posto al piano terra, di mq.28, in catasto al foglio 36, mappale 1483, subalterno 3, Z.c. 2, Contrada Balzata, n. 111, piano T, categoria C/2, classe U, metri quadri 28, R.C. Euro 26,03;

**B) fintera proprietà 1/1 su immobili ubicati nel comune di Santo Stefano di Rogliano e precisamente:**

- B1) - magazzino, in Contrada [REDACTED] Via Antonio [REDACTED] posto al piano seminterrato, di mq.36, foglio 1, mappale 479, subalterno 13, via [REDACTED] di snc, piano SI, categoria C/2, classe U, metri quadri 36, R.C. Euro 92,96;
- B2) - magazzino, in [REDACTED] [REDACTED] posto al piano seminterrato, di mq.26, in catasto foglio 1, mappale 479, subalterno 14, via [REDACTED], piano SI, categoria C/2, classe U, metri quadri 26, R.C. Euro 67,14;
- B3) magazzino sito [REDACTED] posto al piano terra di mq.107, via del merone snc, categoria C/2, classe U, r.c.euro 276,30 distinto nel N.C.E.U. del Comune di Santo Stefano di Rogliano al foglio 3 particella 496 sub 19;

B4) terreno di are 5 e centiare 69 distinto nel N.C.T. del Comune di Santo Stefano di Rogliano al foglio 2 particella 539 seminativo arborea R.D. EURO 2,35, R.A. euro 0,88;

B5) terreno di are 13 e centiare 45 distinto nel N.C.T. del Comune di Santo Stefano di Rogliano al foglio 2 particella 773 seminativo arborea R.D. EURO 5,56, R.A. euro 2,08;

B6) terreno di are 2 e centiare 50 distinto nel N.C.T. del Comune di Santo Stefano di Rogliano al foglio 2 particella 776 seminativo arborea R.D. EURO 1,03, R.A. euro 0,39;

B7) terreno di centiare 70 distinto nel N.C.T. del Comune di Santo Stefano di Rogliano al foglio 2 particella 777 seminativo arborea R.D. EURO 0,29, R.A. euro 0,11;

B8) terreno di centiare 5 distinto nel N.C.T. del Comune di Santo Stefano di Rogliano al foglio 2 particella 778 seminativo arborea R.D. EURO 0,02, R.A. euro 0,01;

B9) terreno di centiare 30 distinto nel N.C.T. del Comune di Santo Stefano di Rogliano al foglio 2 particella 780 seminativo arborea R.D. EURO 0,12, R.A. euro 0,05;

B10) terreno di are 2 e centiare 80 distinto nel N.C.T. del Comune di Santa Stefano di Rogliano al foglio 2 particella 781 seminativo arboreo R.D. EURO 1,16 , R.A. euro 0,43;

B11) terreno di centiare 60 distinto nel N.C.T. del Comune di Santa Stefano di Rogliano al foglio 2 particella 782 seminativo arboreo R.D. EURO 0,25 , R.A. euro 0,09;

B12) terreno di are 4 e centiare 20 distinto nel N.C.T. del Comune di Santa Stefano di Rogliano al foglio 2 particella 784 seminativo arboreo R.D. EURO 1,74 , R.A. euro 0,65;

B13) terreno di centiare 20 distinto nel N.C.T. del Comune di Santa Stefano di Rogliano al foglio 2 particella 788 seminativo arboreo R.D. EURO 0,08 , R.A. euro 0,03;

B14) abitazione di tipo civile sita alla [redacted] snc DISPOSTA SU PIANO SEMINTERRATO,PIANO TERRA E 1° PIANO , DELLA CONSISTENZA DI 8,5 VANI CATASTALI e distinta nel N.C.E.U. del Comune di [redacted] al foglio 2 particella 814 sub 7, PIANO S1-T-1,CATEGORIA A/2,CLASSE 2 ,VANI 8,5,R.C. EURO 592,63, mq 200 ;

## **GRAVAMI**

1. Sui cespiti distinti in Catasto al Foglio 3 Particelle 496 sub.12, 496 sub.14 (dal quale deriva quello distinto con la Particella 496 sub.19), Foglio 1 Particelle 479 sub.13 e 479 sub.14, grava ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a rogito Notalo Posteraro dell'11 luglio 2009 Rep.n.57099, iscritta il 2 luglio 2009 ai nn.19507 R.G. e 3706 R.P. in favore di BANCA DI CREDITO COOPE- RATMO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Cosenza e nei confronti del signor [redacted] nato a [redacted] 1960 (per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà), per la complessiva somma di euro 300.000,00 (mutuo di euro 150.000,00).

2. - Sull'immobile distinto in Catasto al Foglio 2 Particella 814 sub.7, grava ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza il 25 novembre 2010, iscritta il 12 ottobre 2011 ai nn.28227 R.G. e 4537 R.P. in favore del signor [redacted] nato a Rogliano 111 aprile 1960 e nei confronti del signor [redacted] (per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà), per la complessiva somma di euro 216.514,40 (capitale di euro 216.514,40), cui ha fatto seguito ipoteca in estensione emessa dal Tribunale di Cosenza il 12 ottobre 2011, iscritta il 26 marzo 2013 ai nn.7709 R.G. e 665 R.P..

3. - Sugli immobili distinti in Catasto al Foglio 36 Particella 1483 sub.2, 1483 sub.3 e 1483 sub.4 insieme ad altro non pertinente, si rileva costituzione di fondo patrimoniale a rogito Notalo Mazzotta Matteo del 19 giugno 2013 Rep.n.1060, trascritto il 21 giugno 2013 ai nn.15694 R.G. e 11022 R.P. a favore i signori [redacted] nato a Rogliano il 19 gennaio 1960 e [redacted] nata a Cosenza il 10 aprile 1963 e contro [redacted] precedentemente generalizzato (per i diritti pari ai 47/108 di piena proprietà).

4. - Sui cespiti descritti ai precedenti punti A1, A2, A3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13 e B14, grava ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emessa dal Tribunale Civile di Cosenza il 27 settembre 2015, iscritta l'11 maggio 2018 ai nn.11997 R.G. e 1279 R.P. in favore di CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOC. COOP. con sede in Cropani (Cz) e a carico del signor [redacted] nato a Rogliano il 19 gennaio 1960 (per i diritti pari ai 52/108 di piena proprietà relativamente ai cespiti descritti ai punti A1, A2, A3 e per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai cespiti descritti ai punti B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12,

B13 e B14), per il capitale e la complessiva somma di euro 100.000,00.

5. - Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Cosenza il 19 marzo 2019, trascritto l'11 aprile 2019 ai nn.9520 R.G. e 7577 RP in favore di CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOC. COOP. con sede in Cropani (Cz) e del confronti del signor [REDACTED] (per i diritti pari ai 52/108 di piena proprietà relativamente ai cespiti descritti dal punto A1 al punto A3 e per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai cespiti descritti dal punto B1 al punto B14).

6. - Pignoramento immobiliare in favore di CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOC. COOP. C con sede Cropani (CZ) nei confronti di [REDACTED] in regime di comunione legale di beni con [REDACTED] per i dritti pari 47/108 di piena proprietà ciascuno, e di 5/108 come bene personale di [REDACTED] trascritto il 17.09.2019 sugli immobili di cui al punto (A ) trascritto il 17.09.2019 ai nn.23865 R.G. e 18773 RP (estensione del pignoramento).

7. - trascrizione a favore del 01.10.2019 sugli immobili di cui al punto A , NOTAIO FIORE VITTORIO rep. 15601 del 19.08.1988 atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità .

*NOTA: relativamente al cespite di cui al punto A , si precisa che, risulta essere intestatario per la quota di 9/108 il sig. [REDACTED] nato a Rogliano il 01.01.1900 come riportato nelle visure catastali.*

### **2.3 QUESITO N°3**

*- acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all' articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 , n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*

Sono stati acquisiti gli estratti di mappe e gli elaborati planimetrici accatastati presso l'Agenzia del Territorio provincia di Cosenza. Vedasi allegato.

### **2.4 QUESITO N°4**

*- descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni , locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di*

comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

#### **IMMOBILI DI CUI AL PUNTO A ( fg. 36 part.lla 1483 sub 2-sub 4-sub 3 )**

Gli immobili oggetto di stima sono classificabili come : abitazione di tipo economico disposta su piano seminterrato e piano terra, composto da 6,5 vani catastali , la cui consistenza è di 207mq a cui si sommano 11 mq di balconi , con annessa corte esclusiva di mq.352 ed un portico in legno la cui altezza più bassa misura mt. 2,85. Al seminterrato è presente un piccolo WC e due locali perfettamente rifiniti , al piano terra è presente una cucina ampia , un wc , un ripostiglio , un corridoio ed una stanza da letto , l'altezza del soffitto misura mt. 2,65 e nel punto più basso mt. 2,35 , al primo piano compost da 6 vani catastali , è presente un'ampio salone comunicante con la cucina un ripostiglio , un wc , due camere da letto e due balconi che affacciano sul panorama montuoso caratterizzante la [REDACTED] , n.111 ove sorge l'immobile .

E' presente un magazzino deposito distaccato dall'edificio posto al piano terra, di mq.28 al quale si accede tramite un ampio portico .

L'immobile nel suo complesso presenta buone rifiniture di tipo rurale , pavimenti in cotto ed infissi e porte in legno. Vista la quota di altitudine ed il clima prettamente umido , il fabbricato gode di una ottima coibentazione strutturale .L'immobile è ben arredato.

La [REDACTED] raggiungibile da uno svincolo situato a pochi km prima dell'ingresso nel centro abitato del comune di Rogliano , dista circa 10 km dal centro del paese e sorge ad un'altezza di circa 650/700 mt s.l.del m. quindi in posizione più alta rispetto al [REDACTED] . All'immobile si accede attraverso una strada podereale non asfaltata molto stretta di carreggiata . La contrada sorge alla sinistra del fiume Savuto sui fianchi occidentali del massiccio silano , il clima è in prevalenza umido per la posizione che occupa, esposto a NNE e circondato da un anfiteatro di montagne che lo espongono poco ai venti.

#### **IMMOBILI DI CUI AL PUNTO B1 e B2 ( fg. 1 part.lla 479 sub 13 - fg. 1 part.lla 479 sub 14 )**

Gli immobili oggetto di stima sono classificabili come locali magazzino/deposito (categoria catastale C2) e sono ubicati al piano seminterrato di un fabbricato condominiale con struttura in cemento armato. L'edificio è costituito inoltre da un piano terra a destinazione commerciale e da altri tre piani fuori terra, destinati a residenze e uffici, il fabbricato è ubicato nel territorio comunale di [REDACTED] in via A. [REDACTED] alla frazione denominata [REDACTED]. Tale zona è da contraddistinta da un forte sviluppo edilizio residenziale e commerciale. Inoltre, pur essendo molto vicina all'area industriale di Piano Lago, essa , non risente di particolari disagi derivanti dagli impianti industriali. Contrada Vallegannò risulta essere ben collegata, essendo servita dalla Strada provinciale n°245 in prossimità dello svincolo autostradale. L'edificio di cui fanno parte le due unità immobiliari, si presenta in buono stato, anche come conseguenza della sua recente costruzione. I locali in esame sono serviti da un ingresso carrabile dal vialetto condominiale, possono essere inoltre raggiunti mediante le scale e l'ascensore condominiale.

Costituiscono due unità immobiliari distinte e per favorirne una rapida identificazione si riportano di seguito i dati catastali degli stessi:

Magazzino nr. 1, particella n°479, sub B, categoria C/2, classe U, consistenza 36 mq, supe rficie catastale 40mq, rendita €92,96.



Magazzino n°2 , foglio di mappa n° 1, particella n°479, sub 14,categoria C/2, classe U, consistenza 26 mq, superf icie catastale 30mq, rendita € 67,14.

Lo stato dei luoghi è stato verificato tramite sopralluogo durante il quale è stato effettuato un rilievo fotografico e geometrico, utile a verificare l'effettiva corrispondenza con i documenti catastali. I due immobili hanno rispettivamente in una superficie catastale di 40 mq e 30 mq per un totale di 70 mq catastali. Come già specificato in precedenza, sono entrambi serviti da un accesso carrabile e dal vano scala e dall'ascensore condominiali.

Entrambi hanno l'ingresso che affaccia su uno spazio condominiale comune e presentano una chiusura a saracinesca. Lo stato di finitura è da ritenersi mediocre in quanto le pareti e il soffitto sono rivestiti da semplice intonaco bianco e il pavimento è in cemento liscio. Sono dotati di impianto elettrico e in generale presentano un buono stato di conservazione. Inoltre, è importante sottolineare che grazie all'accesso carrabile, alla distribuzione planimetrica, alla metratura, gli immobili possono essere adibiti a box auto.

### **IMMOBILE DI CUI AL PUNTO B3 ( fg 3 p.cella 496 sub 19)**

L'immobile oggetto di stima è classificabile come *locale magazzino* e fa parte di un fabbricato condominiale con struttura in cemento armato, del quale occupa il piano terra. L'intero fabbricato è costituito da altri tre piani fuori terra, destinati a residenza, mentre l'intero piano che colloca il magazzino è destinato uso di magazzino/deposito (C/2). Il fabbricato è ubicato nel territorio comunale di Santo Stefano di Rogliano, in un'area denominata c.da Padula. Tale zona si distingue per il suo alto livello di urbanizzazione, soprattutto come zona residenziale e commerciale ed è corredata dalla vicinanza con la zona industriale di Piano Lago e con lo svincolo autostradale, da cui trae disagi e benefici.

La zona è caratterizzata da edifici di tipo residenziale, sia unifamiliari che condominiali, circondati da giardini di pertinenza e cortili privati.

Nello specifico, lo stabile di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, risulta intonacato, tinteggiato e opportunamente rifinito, per cui le condizioni generali delle facciate sono buone, anche per la sua recente costruzione. Il locale è raggiungibile dall'area esterna carrabile di pertinenza dell'edificio, ma anche dal vialetto che porta a un ingresso sul fronte posteriore dell'edificio. E' servito da due cancelli elettrici che, per la loro posizione contrapposta, favoriscono il percorso ad anello.

Il locale in esame conta un'area di 115 mq catastali , 107 mq effettivi e presenta un'altezza complessiva di 3,60 mt.. E' suddiviso in due vani, comunicanti tra loro attraverso un'apertura.

Il vano con dimensioni maggiori presenta 4 differenti ingressi pedonali e carrabili dal cortile di pertinenza condominiale, mentre quello con dimensioni minori è accessibile, oltre che dal collegamento interno, da un ingresso pedonale posto sul fronte posteriore dell'edificio.

Gli ingressi principali sono caratterizzati dalla presenza di saracinesche metalliche che consentono introspezione e si posizionano come affacci verso la strada urbana di transito. Questo sottintende la potenzialità dell'immobile a essere particolarmente idoneo a ospitare attività commerciali.

Le finiture interne sono mediocri, in quanto l'immobile risulta essere dotato di pavimentazione in gres porcellanato e di intonaco sia sulle pareti che sul soffitto, ma manca di infissi idonei in tre aperture su quattro. E' dotato di impianto elettrico e di predisposizione di apertura e chiusura elettrica delle porte di accesso (saracinesche metalliche avvolgibili) ed è caratterizzato dalle potenzialità riscontrate nell'ampia superficie sfruttabile e nella presenza di servizi igienici.

Anche lo stato manutentivo risulta essere mediocre, probabilmente per la mancanza di infissi idonei e di un'accurata salvaguardia dello stato di conservazione.

Il magazzino in esame, che attualmente rappresenta una unità immobiliare, è il risultato della fusione di due distinte unità ubicate in aderenza l'una con l'altra: ex-sub 12 ed ex-sub 14, foglio 3, part. 496.

### **Difformità**

Si riscontra, rispetto allo stato dei luoghi, una difformità nei dati catastali dell'immobile. Dalla planimetria catastale si evince che i locali destinati ai servizi igienici non sono presenti, per cui si quantifica la spesa per le

operazioni di sanamento di tale abuso.

Allo stato dei luoghi, i locali destinati ai servizi igienici risultano essere presenti, terminati e rifiniti, per cui l'iter burocratico d'intervento consta nella presentazione della Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria, secondo l'art. 6-bis del DPR 380/2001 (T.U. Edilizia), che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a € 1000. Inoltre, è possibile quantificare una spesa progettuale di circa € 150.

E' necessario, in più, comunicare all' Agenzia del Territorio, attraverso la procedura informatica DOCFA redatta da un tecnico, la variazione catastale subita dall'immobile. Tale intervento si quantifica in una somma di € 350.

**TOT.: €1.500,00**

#### **IMMOBILE DI CUI AL PUNTO B14 (fg 2 part.lla B14 sub 7)**

La presente unità immobiliare è ubicata in via [REDACTED] (CS) e fa parte di uno stabile trifamiliare. Esso confina da una parte con un'altra unità e dalle altre tre parti con strade di vicinato (lo stesso [REDACTED] dai due lati NO ed SE e sotto e da proprietà [REDACTED] sopra).

Essa si articola su tre livelli: il piano seminterrato ospita una tavernetta open space, una camera e un bagno, e in più una sorta di piccolo magazzino a cui si accede dall' esterno attraverso una porta posta sul retro dell' unità; attraverso le scale interne si accede al piano superiore (piano terra) composto da ampia cucina abitabile che affaccia sul balcone di circa 15 mq, ampio soggiorno con doppio affaccio sui balconi (sia sul davanti che sul retro), e bagno; è presente anche una grande vetrata fissa che affaccia sul cortile. Il balcone sul retro misura circa 11 mq. Si sale poi per le scale arrivando al piano primo il quale ospita tre grandi camere da letto tutte con affaccio su balcone e un bagno. In totale la superficie balconata è di circa 60 mq.

L' unità immobiliare non è stata completata: il massetto è stato realizzato; sono presenti gli infissi con vetro camera antisfondamento e antiriflesso legno e alluminio e sono presenti gli oscuranti ad anta apribile verso l'esterno; gli impianti non sono completi in quanto per quanto riguarda quello elettrico sono presenti i corrugati ma non i cavi all'interno, mentre per quanto riguarda l'impianto termico esso è stato fatto a metà: mancano le serpentine a pavimento in quanto si tratta di impianto di riscaldamento a pavimento. E' presente l' impianto del gas a servizio della cucina così come pure l' impianto idrico.

Le pareti sono state rivestite con intonaco civile completo e le porte sono dotate di controtelai. E' presente la coibentazione dei muri esterni.

Anche qui il portone di ingresso è blindato con pannello antigraffio, e sono stati posati pannelli fonoassorbenti sotto il massetto, il tetto è ventilato ed è stato realizzato con pannello isolante e tegole, le pareti divisorie con le altre unità immobiliari sono state realizzate con pannello antirumore e pannello isolante.

Vi è la predisposizione per l'impianto fotovoltaico.

Sebbene tale unità immobiliare non sia stata completata, sono già presenti tutti i materiali per poterla completare, alcuni dei quali fuori capitolato; sono infatti presenti le porte interne, i pavimenti, i rivestimenti e i sanitari.

La superficie totale è pari a 200 mq catastale, consistenza 166 mq.

#### **IMMOBILI DI CUI AL PUNTO DA B4 a B13 (fg 2 p.lla 539,773,776,777,778,780,781,782,784,788)**

Gli immobili oggetto della presente stima, in particolare sui terreni di cui ai punti B4 e B8 insiste il cassone del fabbricato di cui al punto B14, sui restanti insiste una lottizzazione oggetto di convenzione per piano attuativo unitario su terreno



stipulata tra il Comune di S.S. di Rogliano ed [REDACTED] in qualità di fittizante. Nella convenzione che si allega alla presente relazione di stima, i terreni sono stati ceduti al Comune di [REDACTED] con l'impegno da parte del cessionario di realizzare le opere di urbanizzazione primaria comprensive di sistemazione delle aree a verde e realizzazione della strada di piano a seguito della presentazione del piano attuativo unitario per la realizzazione dell'intero complesso residenziale di cui fa parte l'immobile di cui al punto B14 sopra descritto, oggetto di stima. Pertanto non si procederà a valutazione. Gli immobili comunque non hanno nessun valore di mercato.

## 2.5 QUESITO N°5

*-accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, pia no, interna, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono enoni ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Esiste corrispondenza fra quanto in precedenza descritto e quanto pignorato.

## 2.6 QUESITO N°6

*- rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*

I cespiti risultano essere regolarmente accatastati, ad eccezione delle seguenti difformità:

- 1) Gli IMMOBILI DI CUI AL PUNTO DA B4 a B13 (fg 2 p.lle 539, 773, 776, 777, 778, 780, 781, 782, 784, 788) risultano essere intestati catastalmente al Sig. Egidio Alessio e non al Comune di S.S. di Rogliano come da convenzione di PAU allegata; Va trascritta la convenzione di PAU stipulata con il comune di [REDACTED] e vanno volturati gli immobili al catasto, è possibile quantificare una spesa di circa € 1.500,00
- 2) Gli IMMOBILI DI CUI AL PUNTO B3 ( fg 3 p.cella 496 sub 19)  
Si riscontra, rispetto allo stato dei luoghi, una difformità nei dati catastali dell'immobile. Dalla planimetria catastale si evince che i locali destinati ai servizi igienici non sono presenti, per cui si quantifica la spesa per le operazioni di sanamento di tale abuso.  
Allo stato dei luoghi, i locali destinati ai servizi igienici risultano essere presenti, terminati e rifiniti, per cui l'iter burocratico d'intervento consta nella presentazione della Comunicazione d'inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria, secondo l'art. 6-bis del DPR 380/2001 (T.U. Edilizia), che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a € 1000. Inoltre, è possibile quantificare una spesa progettuale di circa € 150.  
E' necessario, in più, comunicare all' Agenzia del Territorio, attraverso la procedura informatica DOCEFA redatta da un tecnico, la variazione catastale subita dall'immobile. Tale intervento si quantifica in una somma di € 350.  
TOT.: €1.500,00

## 2.7 QUESITO N°7

*- Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

**Per l'immobile di cui al punto A della presente relazione :** abitazione di tipo economico e magazzino di deposito

**Per gli immobili di cui al punto B1 e B2 della presente relazione :** magazzino di deposito

**Per l'immobile di cui al punto B3 della presente relazione :** magazzino di deposito

**Per gli immobili di cui al punto da B4 a B13 della presente relazione :** verde „strada di comparto ed urbanizzazione primaria;

**Per l'immobile di cui al punto B14 della presente relazione :** abitazione di tipo civile;

## 2.8 QUESITO N°8

*- indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati - previa detrazione - nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguarda l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;*

Gli immobili sono stati realizzati in conformità alle autorizzazioni e/o concessioni salvo le difformità catastali già descritte al quesito nr. 4.

**Per l'immobile di cui al punto A della presente relazione :** essendo stato realizzato il fabbricato rurale in data anteriore al 01.09.1967 non è presente negli atti del comune un certificato di agibilità. In allegato all'atto di provenienza (rep. 30938 NOTAIO FIORE VITTORIO) è allegato il certificato di destinazione urbanistica.

**Per gli immobili di cui al punto B1 e B2 della presente relazione :** con riferimento alla concessione edilizia nr.6/97 del Comune di S.S. di Rogliano è presente l'autorizzazione di abitabilità rilasciata dallo stesso comune il 29.08.2000.

**Per l'immobile di cui al punto B3 della presente relazione :** con riferimento alla concessione edilizia nr.4 /2002 del Comune di S.S. di Rogliano è presente l'autorizzazione di abitabilità rilasciata dallo stesso comune il 11.01.2005.

Per gli immobili di cui al punto da B4 a B13 della presente relazione : si fa riferimento all'atto di convenzione nr. 208 di rep. Del Comune di S.S. di Rogliano registrato a Cosenza il 29.05.2007 nr. 3426 serie 3' .

Per l'immobile di cui al punto B14 della presente relazione : con riferimento al permesso di costruire nr.2 /2007 del Comune di S.S. di Rogliano è presente l'autorizzazione di agibilità rilasciata dallo stesso comune il 14.09.2009. Il tutto vedasi in allegato.

## **2.9 QUESITO N°9**

*- dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Per la formulazione dei lotti sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- Univoca identificazione catastale;
- Omogeneità e funzionalità del singolo lotto ;
- Vendibilità separata;

In base a queste valutazioni, risulta essere conveniente non dividere in lotti i cespiti ,in quanto, le pertinenze e gli impianti di servizio sono comuni.

## **2.10 QUESITO N°10**

*- dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;*

L'immobile di cui al punto A: è pignorato per la quota di 99/108 ed è indivisibile.

Gli immobili di cui al punto B1 , B2 , B3 , B14: sono pignorati per intero

Gli immobili di cui al punto da B4 a B13: sono pignorati per intero;

### **2.11 QUESITO N°11**

- accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

Immobile di cui al punto A della presente relazione : risulta essere occupato dalle Sig.e [REDACTED] [REDACTED], figlie de [REDACTED] e quali dichiarano di avere la residenza nel cespite oggetto di pignoramento . Nessun titolo è presente ;

Immobili di cui al punto B1 e B2 della presente relazione : risulta essere libero;

Immobile di cui al punto B3 della presente relazione : risulta essere libero;

Immobili di cui al punto da B4 a B13 della presente relazione : "convenzionato" (verde ,strada di comparto ed urbanizzazione primaria), fruibile da parte dei residenti del complesso abitativo;

Immobile di cui al punto B14 della presente relazione : risulta essere libero;

### **2.12 QUESITO N°12**

- Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento dell'assegnazione della casa coniugale;

Non attinente

### **2.13 QUESITO N°13**

- Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici,storici,alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche),o censi,livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dalla documentazione in possesso non risultano vincoli o oneri di natura condominiale. Dalla documentazione richiesta e rilasciata rispettivamente dal [REDACTED] , relativamente ai beni di cui al punto A, e dal [REDACTED] , relativamente a tutti gli altri cespiti oggetto di esecuzione, non si evincono vincoli particolari influenti sulla stima. In allegato il risultato delle indagini provenienti dai rispettivi comuni in oggetto .

### **2.13 bis QUESITO N°13 bis**

*Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Nessuna rilevata

### **2.14 QUESITO N°14**

*-determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile dalla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8.*

Per la stima dei presenti immobili viene adottato il criterio sintetico-comparativo che consente di determinare il valore di un bene, deducendolo da quello, altrove, di fatto, attribuito ad un altro bene che presenti caratteristiche simili a quella oggetto di accertamento.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, gli elementi a base della comparazione sono stati acquisiti da:

- informative delle agenzie immobiliari;
- vendite recenti di beni con caratteristiche similari nella stessa località ;

-quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio specifica per i Comuni oggetto di indagine ed aggiornata al 1° semestre 2020;

**IMMOBILE DI CUI AL PUNTO A***Provincia: COSENZA**Semestre: 1 - 2020**Comune: ROGLIANO**Fascia/zona: E1/Suburbana/TIMPARELLA BALZATA*

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	390	520	L

**IMMOBILI DI CUI AL PUNTO B1,B2,B3***Provincia: COSENZA**Semestre: 1 - 2020**Comune: S.S. di ROGLIANO**Fascia/zona : Suburbana/VALLE GIANNO' (RIDOSSO SVINCOLO A3 SA RC) Codice di zona: E1*

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
box	NORMALE	340	435	L

**IMMOBILI DI CUI AL PUNTO B14***Provincia: COSENZA**Semestre: 1 - 2020**Comune: S.S. di ROGLIANO**Fascia/zona : Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE Codice di zona: B1*

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	580	770	L



Inoltre si è tenuto presente dei seguenti fattori peculiari:

- 1) stato di conservazione;
- 2) tipologie di fabbricato e dimensioni confacenti alle richieste dal mercato;
- 3) particolare ubicazione e raggiungibilità dai centri abitati;
- 4) zone circostanti e natura degli edifici limitrofi;
- 5) servizi necessari;
- 6) funzionamento o meno e/o predisposizione impianti;
- 7) completamento o meno dei lavori;

- per i balconi , portico , ballatoio e magazzini / depositi: il prezzo è decurtato della metà per mq;

- per le corti: il valore è intrinseco al prezzo a mq di cui sopra ;

Tenuto conto delle premesse, dei fattori peculiari, delle prospettive future, dello stato conservativo, valutati opportunamente le caratteristiche tecniche, vista e verificata l'estensione ,il calcolo del valore del lotto è il seguente:

#### IMMOBILE DI CUI AL PUNTO A

Per questa tipologia di immobile il prezzo di mercato attribuito oscilla da un minimo di euro 400,00 per metro quadro ad un massimo di euro 500,00 per metro quadro.

- pertanto : è stato attribuito (considerata la vetustà ma nello stesso tempo la buona rifinitura) a metro quadrato il valore di € 400,00;

- € 400,00 ( prezzo attribuito all'abitazione ) X 207,00mq (consistenza) = € 82.800 a cui si sommano (28,00 mq magazzino e 11mq di balconi ) 39mq x €200 = €7.800 = TOTALE € 90.600,00 ;

#### CONSIDERATO :

1) la quota 99/108 si ottiene: € 83.050

2) l'abbattimento forfettario del 15% si ottiene : € 70.592,50

**VALORE DEL BENE (arrotondato): € 70.500,00**

#### IMMOBILE DI CUI AL PUNTO B1 E B2

Per questa tipologia di immobile il prezzo di mercato attribuito oscilla da un minimo di euro 300,00 per metro quadro ad un massimo di euro 400,00 per metro quadro.

- pertanto : è stato attribuito a metro quadrato il valore di euro 250,00;

- lotto B1) € 200,00 ( prezzo attribuito ) X 36,00 mq = € 7.200,00 ;

- lotto B2) € 200,00 ( prezzo attribuito) X 26,00 mq = € 5.200,00 ;

B1 NOTA: abbattimento forfettario del 15% : €6.120,00;

B2 NOTA: abbattimento forfettario del 15% : €4.420,00

**VALORE DEL BENE:**

B1= €6.120,00;

B2 = €4.420,00

**IMMOBILE DI CUI AL PUNTO B3**

Per questa tipologia di immobile il prezzo di mercato attribuito oscilla da un minimo di euro 300,00 per metro quadro ad un massimo di euro 400,00 per metro quadro.

- pertanto : è stato attribuito a metro quadrato il valore di euro 350,00;

lotto B3) € 350,00 ( prezzo attribuito ) X 107,00 mq = € 37.450,00 ;

B3 NOTA: abbattimento forfettario del 15% : €31.832,50;

NOTA: sanatoria € 1.500,00

**VALORE DEL BENE (arrotondato):**

B1= €30.300,00;

**IMMOBILE DI CUI AL PUNTO B14**

Per questa tipologia di immobile il prezzo di mercato attribuito oscilla da un minimo di euro 600,00 per metro quadro ad un massimo di euro 800,00 per metro quadro.

- pertanto : è stato attribuito a metro quadrato il valore di euro 600,00;

• € 600,00 ( prezzo attribuito all'abitazione ) X 166,00mq = € 99.600,00 a cui si sommano ( 60mq balconi) €300x60mq = € 18.000,00 , TOTALE : € 117.600,00;

NOTA: dall'abbattimento forfettario del 15% : si ottiene €99.960,00;

**VALORE DEL BENE (arrotondato): € 100.000,00**

## **2.15 QUESITO N°15**

*-riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione,essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita:- la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;-per ciascun lotto la natura (piena*

*proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota e il suo prezzo base.*

*Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).*

VEDI ALLEGATO FOGLI RIASSUNTIVI

### **CONCLUSIONI**

**Si evidenzia** che i terreni di cui ai punti da B4 a B13 sono stati ceduti in convenzione al comune di S.S. di Rogliano e comunque non hanno nessun valore di mercato, l'immobile di cui al punto A è occupato dalle figlie del Sig. Alessio Egidio, l'immobile di cui al punto B14 è da completare. L'immobile di cui al punto B3 va regolarmente accatastato.

Espletato completamente il mandato conferitogli, ringrazia la S.V. I. per la fiducia accordatagli e rassegnando la presente relazione, il sottoscritto resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante n° 7 allegati, comprese le foto.

Rende, 25 gennaio 2021

IL C.T.U.

