

**TRIBUNALE DI CASTROVILLARI**  
**PROCEDIMENTO N.135/2022**

MAIOR SPV S.r.l.  
con Sede Legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri,1  
e per essa la Prelios Credit Servicing S.p.a. con sede in Milano Via Valtellina15/17

**Contro**

**RELAZIONE DI CONSULENZA D'UFFICIO**

**Il Giudice:**

**DOTT. ALESSANDRO PAONE**

**LA C.T.U**

.....  
**(Arch. Giuseppina Straface)**

MAIOR SPV S.r.l. con sede legale via Conegliano, Via Alfieri,

**Ill.mo G.I. ,Dott. Alessandro Paone**

**PREMESSA**

Come da incarico del G.E. notificatomi il 16/01/2021 a mezzo PEC, il giorno 12/12/2022 accettavo ed inviavo incarico affidato tramite PEC alla Cancelleria -Tribunale di Castrovillari (cfr. ALLEGATO A) . A questo punto, io sottoscritta CTU nominato per l'esecuzione in epigrafe ho accettato l'incarico ed i quesiti indicati di seguito.

Prestato il giuramento di rito, veniva concesso alla sottoscritta quale termine per il deposito della consulenza, il 11 Luglio 2023. La sottoscritta Architetto Giuseppina Straface veniva disposta per " *descrivere compiutamente i beni immobili oggetto del pignoramento, redigendo, se ritenuto necessario per l'espletamento dell'incarico, piantine planimetriche del compendio immobiliare; accertare se i beni, per come individuati nel verbale di pignoramento, corrispondano a quelli indicati nella documentazione catastale acquisita;..... se su di essi gravano diritti di comproprietà; determinarne il valore commerciale, eventuali rapporti di locazione o di godimento; proporre un prezzo base per la loro alienazione..... e indicare ogni altro elemento utile per la valutazione dei beni pignorati*"

Ciò doverosamente premesso, la C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la documentazione in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U., quest'ultima riportata in allegati alla presente Perizia di Stima.

Nel procedimento promosso dalla MAIOR SPV S.r.l con Sede Legale in Conegliano, Via Vittorio Alfieri,1 e per essa la mandataria Prelios Credit Servicing S.P.A. con sede in Milano Via Valtellina 15/17, delegano la dott. Ssa Gaia Beatrice Maria Bernasconi a rappresentare e difendere, l'Avv. Alessia Ferruccio e l'Avv. Prof. Massimo Zaccheo la MAIOR SPV S.r.l. e per essa di PRELIOS CREDIT SOLUCION SPA ,veniva notificato atto di precetto in solido alla signora

e

- verbale di Pignoramento, trascritto in data 02/12/2022 ai nn. 36036/29696 rep. n. 1640 a favore di Maior Spv S.r.l. sede Conegliano, sottoponendo a pignoramento gli beni immobili appresso meglio descritti di proprietà, siti in Cassano allo Ionio
- Piena proprietà unità immobiliare a civile abitazione sita in Cassano allo Ionio posta al piano secondo terzo f.t. censita in catasto al foglio 37 particella 428 sub. 4 contrada Capolanza, cat A2, cl. 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 469,98;
- Magazzino e locale di deposito su immobile sito in Cassano allo Ionio, Piano terra, censita in catasto foglio 37 particella 428 sub. 1 e sub 7 corte ,contrada Capolanza, cat C/2, cl. 3, Consistenza 71 /Mq vani, Rendita Euro 183,84;

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo un accurato studio dei fascicoli, mi veniva comunicato a mezzo Pec dal Custode Avv. Luigi De Gaetano, di voler assistere alle operazioni di sopralluogo per giorno 21/12/2022, alle ore 10:30 circa, in tale giorno la ctu ha seguito di un contrattempo dovuto al blocco della macchina mi sono recata sul luogo oggetto di causa alle ore 12:30 mentre l' Avv. Luigi De Gaetano , ha proceduto al sopralluogo nell'orario stabilito in Cassano Allo Ionio in Via Giacomo Puccini ,2 per dare inizio alle operazioni di Consulenza . Recatami nello stesso giorno sul luogo oggetto di causa è presente come da verbale di sopralluogo la [redacted] la quale mi ha permesso di accedere alle unità immobiliari suesposte constatandone lo stato degli immobili oggetto di causa ed estrarre foto e coadiuvato dalle planimetrie catastali precedentemente estratte, la sottoscritta CTU procedeva a verificare i dati tecnici e successivamente alla redazione della perizia ,effettuate le misurazioni delle unità immobiliari, verificato lo stato e le caratteristiche delle stesse. Inoltre, per avere riscontro degli elementi in possesso sugli immobili eseguiti, la sottoscritta CTU procedeva alla richiesta di atti relativi alla realizzazione del fabbricato ove insistono le unità immobiliari oggetto di causa mediante il portale Sue Calabria (cfr. Allegato E) , constato la presenza di un'altro bene Censito in Catasto al Foglio n 37 particella 428 sub 5 posto posto al piano terzo sottotetto di copertura Soffitta non descritto né nella certificazione notarile, né negli Atti di Divisione e Donazione, in data 30/05/2023 alle ore 15:00 dopo aver avvisato telefonicamente all'esecutato [redacted] ci siamo recati con il Custode Avv. De Gaetano in Cassano Allo Ionio presso l'abitazione sita in via G. Puccini,2 constatando lo stato dell'immobile,mentre dopo aver ottenuta presso la Conservatoria di Cosenza l'atto di compravendita di acquisto del terreno il quale figura in proprietà di [redacted]

[redacted] c.f. [redacted]  
Atto di compravendita a rogito [redacted] trascritto [redacted]  
Successivamente con atto di DIVISIONE a rogito [redacted] in Cassano Allo

[redacted] coniugata in regime di separazione dei beni con il [redacted] 4,  
[redacted] , nato a Cassano allo Ionio il 18/04/1954 , residente in Cassano Allo Ionio in via G. Puccini,2 [redacted] coniugato in regime di comunione legale, ma dispone del bene in quanto acquistato in data anteriore al matrimonio .

Che per quanto suesposto ai sopraindicati proprietari sono stati assegnati nella proporzione di seguito descritta:

- ai coniugi signor [redacted] ciascuno [redacted] in ragione di ½ sono comproprietari delle porzioni immobiliari, poste in un fabbricato di maggiore consistenza composto da tre piani fuori terra e sottotetto di copertura site nel comune di Cassano Allo Ionio c/da Capolanza via G. Puccini, 2 agli stessi pervenute per aver edificate a loro cura e spese su terreno acquistato con atto di vendita a [redacted] rogitato in data [redacted];

- che con l'atto suesposto i signor [redacted] sono addivenuti alla divisione amichevole dei predetti beni, poiché i coniugi [redacted] ed il signor [redacted] sono addivenuti alla necessità di cessare lo stato di comunione;

contro

C.T.U. Arch. Giuseppina Straface Via Fornara, 28 - Cariati- mobile 333.2038333- pec. arcn.pinaesse@archiworldpec.it Mail: pinastraface66@gmail.com  
FAX 1786015275

- che i coniugi \_\_\_\_\_ accettano, in ragione di ½ ciascuno della piena proprietà i seguenti immobili:

1. civile abitazione sita in un Fabbricato posta al piano secondo terzo fuori terra, censita in catasto al foglio 37 particella 428 sub. 4 contrada Capolanza, via G. Puccini, 2 cat A2, cl. 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 469,98;
2. magazzino/deposito sito in un Fabbricato posto al piano terra primo Fuori terra, censito in Catasto al foglio n 37 particella n 428 sub 1 contrada Capolanza, via G. Puccini, 2 avente una superficie di 71/mq circa annessa corte sub 7;

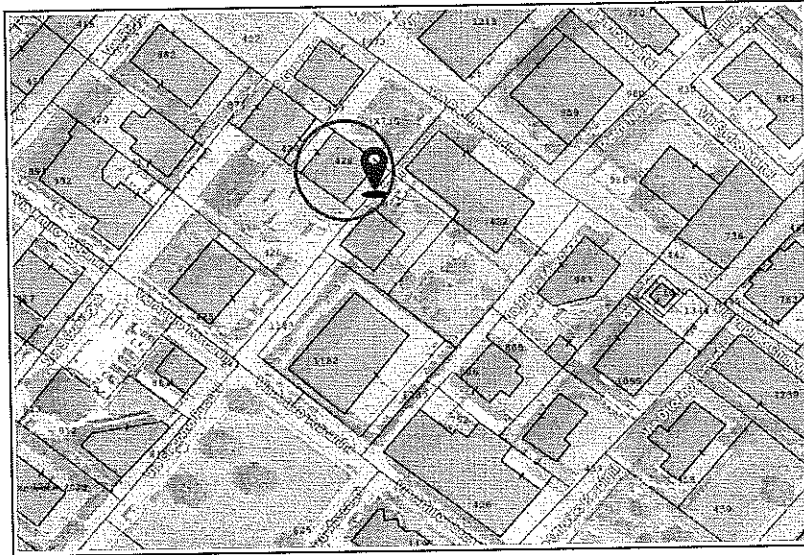
- che da \_\_\_\_\_ vantati sugli immobili al punto 1 e 2 suesposti sono stati DONATI in favore di \_\_\_\_\_, con Atto a r.c. \_\_\_\_\_

20780, trascritto il 29/09/2009 ai nr \_\_\_\_\_ 1856 RP.

Sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati passavo successivamente alle operazioni di studio, ed in questa fase, coordinati i dati tecnici rilevati nel corso dell'accesso, redigevo la seguente relazione tecnica che ritenevo opportuno suddividere nelle seguenti parti:

- 1) Premessa;
- 2) Svolgimento delle operazioni di consulenza ;
- 3) QUESTI: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11
- 4) conclusioni;
- 5) Allegati:
  - verbale di sopralluogo ;
  - a) visura, planimetrie catastali, elaborato planimetrico riferita agli immobili, visura ipocatastale (allegato A);
  - b) allegati alla Domanda di Condono e Concessione in Sanatoria ; (Allegato B);
  - c) Copia Atto Notarile - Atto di Donazione - atto di Acquisto terreno (allegato C);
  - d) Rilievo delle unità immobiliari scala 1:100 (allegato D);
  - e) Pec ricevuta di Richiesta documenti presso Comune di Cassano allo Jonio, ricevuta di pagamento, diritti di segreteria e visure ipocatastali, diritti di segreteria accesso atti, ricevute pec avv. Massimo Zaccheo e Alessia Ferruccio e al Curatore Luigi De Gaetano (allegato E);
  - f) Parcella.

### Ortofoto con sovrapposizione catastale



#### QUESITO 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all' art.567,c.p.c. ( 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) mediante l'esame della documentazione in atti

Esaminata la documentazione in atti, si è accertato che la documentazione è completa come attestato dai seguenti documenti:

- **Certificato Notarile** attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari, sostitutivo della documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c., a firma del Notaio in Perugia [redacted];
- **Pignoramento immobiliare del 26/10/2020 al nn.24925/ RG n 18343 RP Tribunale di Castrovillari rep. N 1331 del 29/09/2020 a favore della Maior Spv S.r.l sede Conegliano cf 049516502268** contro [redacted] per la piana proprietà ;
  - **gravante sulle unità immobiliari vi è:** [redacted]
  - **ipoteca volontaria** [redacted] derivante da contratto di [redacted]

capitale 70.000,00 Euro durata 20 anni 3 mesi ipoteca di € 140.000,00, a favore della:

1. **Banca Carime S.p.a** - sede in Cosenza con C. [redacted] contro I. [redacted], nata a Cassano allo Jonio il [redacted] on [redacted] Debitor ipotecario per il diritto di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni per la quota capitale di euro 70.000,00 durata 20 anni e 3 mesi ipoteca di euro 140.000,00 avente per oggetto la piena proprietà DATORI D'IPOTECA e [redacted] Cassano Allo Jonio il 27/11/1978 [redacted] E;

contr

C.T.U. Arch. Giuseppina Straface Via Fornara, 28 - Cariatì - mobile 333.2038335 - pec. arch.pinaesse@archiworldpec.it Mail: pinastraface66@gmail.com  
FAX 1786015275

**2. gravante sulle porzioni immobili:**

- Civile Abitazione posta al piano secondo censita in catasto al foglio 37 particella 428 sub.4, cat A2, cl. 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 469,98;
- Magazzino e locale di deposito su immobile sito in Cassano Allo Ionio, Piano terra, censita in catasto al Foglio 37, particella 428 sub 1 e sub 7 corte cat.C/2, classe 3 Consistenza 71mq, Rendita Euro 183,84.

**QUESITO N°2**

*Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione;*

Effettuate visure aggiornate online, è stata verificata la correttezza dei dati identificativi delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e lo stesso si ritiene idonei all'esatta identificazione del bene oggetto di causa. Si riporta di seguito i dati dell'unità immobiliare di cui in oggetto

1. abitazione posta al piano secondo censita in catasto al foglio 37 particella 428 sub.4, cat A2, cl. 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 469,98;
2. Magazzino e locale di deposito su immobile sito in Cassano Allo Ionio, Piano terra, censita in catasto al Foglio 37, particella 428 sub 1 e sub 7 corte cat.C/2, classe 3 Consistenza 71mq, Rendita Euro 183,84; (Allegato A: Visura immobile)

**A seguito di ricerca presso il Catasto Fabbricati ho constatato la presente un vano sottotetto di copertura posto al piano terzo Censita in catasto al foglio n 37 particella n 428 sub 5 categoria C/2, intestato per ½ ai signori: ( ), la stessa unità non ho ritenuta opportuno stimarla, nonostante ne abbia accertato lo stato dei luoghi, poiché predetto vano non risulta notificata agli atti.**

**QUESITO N°3**

*Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;*

*Analizzati gli atti riportati nel certificato notarile, ed in seguito verificati mediante la consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio fino alla data del titolo di provenienza, trascritto in data anteriore al ventennio precedente il pignoramento, attraverso l'acquisizione delle visure storiche per immobile, sul compendio immobiliare esistono le seguenti formalità:*

contro [redacted] per [redacted] [pinastrafacce66@gmail.com](mailto:pinastrafacce66@gmail.com)  
C.T.U. Arch. Giuseppina Straface Via Fornara, 28 - Cariatì - mobile [redacted] FAX 1786015275

1 che i signori [redacted] in ragione di 1/4 (un quarto) ciascuno e [redacted] in ragione di 1/2 (un mezzo), sono comproprietari delle porzioni immobiliari in appresso descritte, site in Comune di Cassano allo Ionio, frazione Lauropoli, C.da Capolanza, via Giacomo Puccini, 2 agli stessi pervenute per averle edificate a loro cura e spese su terreno acquistato con atto di vendita a rogito Notaio L. Placco di Cassano allo Ionio in data 3 gennaio [redacted], ivi reg.to in data 23 gennaio 1976 al n.84, trascritto a Cosenza in data 30 gennaio 1976 ai nn.1897/105828, con la precisazione che i coniugi [redacted] o erano all'epoca in regime di comunione legale dei beni, mentre il signor [redacted] celibe:

2 che i signori [redacted] e intendono addivenire alla divisione amichevole dei predetti beni:

3 che i coniugi [redacted], volendo far cessare lo stato di comunione come sopra fra di essi esistente, relativamente agli immobili di seguito descritti, convengono di addivenire alla DIVISIONE mediante attribuzione delle seguenti quote e a soddisfazione e tacitazione dei rispettivi diritti, così reciprocamente se le assegnano:

i coniugi [redacted] che accettano, in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno, vengono attribuite e definitivamente assegnate, in piena proprietà, le seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Cassano allo Ionio, frazione Lauropoli, C.da Capolanza, via Giacomo Puccini, 2 e precisamente:

- appartamento per civile abitazione composto di 6,5 vani catastali al secondo piano; confinante con [redacted] vano scala, proprietà [redacted] o aventi causa, salvi altri.

E' riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Cassano allo Ionio al foglio 37, particella 428 sub.4, C.da Capolanza, p.2, z.c.2, cat. A/2, cl.2, vani 6,5, r.c. euro 469,98;

- magazzino della superficie di mq.71 circa sito al piano terra con annessa corte esclusiva; confinante con: via [redacted] o aventi causa, salvi altri, è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Cassano allo Ionio al foglio 37, particella 428 sub.1 e particella 428 sub.7, graffate tra loro, C.da Capolanza, p.T, z.c.2, cat. C/2, cl.3, mq.71, r.c. euro 183,34;

4 che in data 21/09/2009 con Atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo fondiario presso la "Banca Carime S.P.A. sede Legale e Direzione di Cosenza, Viale Crati e di costituzione di ipoteca ai signori:

[redacted] ivi residente, frazione Lauropoli, via [redacted] U, che dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni [redacted], nato a Cassano allo Ionio il 27 novembre [redacted]

[redacted] che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni; [redacted] neralizzata, e [redacted] ne Lauropoli, via Giacomo P [redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

5 che successivamente in data 24-09-2009 il Sig. [redacted] con procura speciale del sig. [redacted] nato a Cassano allo Ionio il 15/11/1944, ivi residente, frazione Lauropoli, via Giacomo Puccini [redacted] In regime di separazione dei beni con la signora [redacted] Cassano allo Ionio il 27/11/1945, ivi residente, frazione Lauropoli, via Giacomo Puccini n.2, [redacted], che coniugata in regime di separazione dei beni, Sig. [redacted] con Atto di [redacted] Donava presso la Notaio dott.ssa [redacted] alla signora [redacted] la quota di 1/2 della piena proprietà:

- appartamento per civile abitazione posta al piano secondo terzo fuori terra Abitazione di tipo civile A/2 in Cassano allo Ionio posta al piano secondo, terzo fuori terra censita in catasto al foglio 37 particella 428 cat. A/2 vani 6.5, Rendita Euro 469,98;

contro [redacted] maesse@archiworldpec.it Mail: pinastraface66@gmail.com  
C.T.U. Arch. Giuseppina Straface Via Fornara, 28 - Cariatì - mobile 339.2058333 FAX 1786015275

- magazzino della superficie di mq 71 circa sito al piano terra con annessa corte esclusiva confinante con: via [redacted] salvi altri censito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Cassano allo Ionio al foglio 37, particella 428 sub.1 e particella 428 sub.7, graffate tra loro, C.da Capolanza, p.T, z.c.2, cat.C/2, cl.3, mq.71, r.c. euro 183,34;  
in materia urbanistico - edilizia che per la costruzione delle porzioni immobiliari in oggetto, avvenuta in assenza di regolare Concessione Edilizia è stata rilasciata dal Comune di Cassano allo Ionio concessione [redacted] e [redacted] e [redacted] variazioni che avrebbero comportato necessita di ulteriore concessione edilizia, anche a sanatoria. ( cfr. Allegato B).

#### QUESITO N°4

*Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

Sulla scorta dei documenti prodotti o che si è potuto acquisire, i dati riportati nella relazione notarile corrispondono a quelli risultanti dalla visura ipocatastale ( cfr. Allegato A).

- **Certificato Notarile** attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari, sostitutivo della documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c., a firma de [redacted]
- **Pignoramento immobiliare ;**
  - **gravante sulle unità immobiliari vi è:**
  - **ipoteca volontaria n 29099 nr 5415 RP del 23/09/2009** derivante da contratto di mutuo fondiario a rogiti [redacted] Cassano allo Ionio rep n 20766/9326 del 21/09/2009 - capotale 70.000,00 Euro durata 20 anni 3 mesi ipoteca di € 140.000,00, **a favore della: Banca Carime S.p.a** - sede in Cosenza con C.F. n 13336590156 contro [redacted], nata a Cassano allo Ionio il [redacted] ho allo [redacted] [redacted] per il diritto di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni e [redacted] nato a [redacted] il 27/11 [redacted] capitale euro 70.000,00 durata 20 anni e 3 mesi ipoteca di euro 140,000,00 avente per oggetto la piena proprietà :

- Abitazione di tipo civile A/2 in Cassano allo Ionio posta al piano secondo, terzo fuori terra censita in catasto al foglio 37 particella 428 cat. A/2 vani 6,5, Rendita Euro 469,98;
- Magazzino e locale di deposito su immobile sito in Cassano Allo Ionio, Piano terra, censita in catasto al Foglio 37, particella 428 sub 1 e sub 7 corte cat.C/2, classe 3 Consistenza 71mq, Rendita Euro 183,84;

Gravami: dall'istanza di vendita presente agli atti di causa risultano che sul bene oggetto di pignoramento sussistono pignoramento immobiliare notificato del 09/11/2022 dal Tribunale civile di Castrovillari trascritto il 02/12/2022 al nn. 36036/29696 rep. n. 1640 **a favore della Maior Spv S.r.l sede Conegliano cf 049516502268** contro [redacted]

- a) [redacted] per la piena proprietà aventi per oggetto:
- Abitazione economica A/2 in Cassano Allo Ionio foglio 37 particella 428 sub. 4, Piano secondo;
  - Magazzino e locale di deposito su immobile sito in Cassano Allo Ionio, Piano terra, censita in catasto al Foglio 37, particella 428 sub 1 e sub 7 corte cat.C/2, classe 3 Consistenza 71mq, Rendita Euro 183,84;



b)

[redacted]  
a favore della Banca Carime S.p.a. sede Cosenza con C.F. n 13336590156 contro [redacted]  
er ½ della piena proprietà in regime di  
separazione dei beni la quota capitale euro 70.000,00 durata 20 anni ipoteca di euro 140.000,00 avente  
per oggetto la piena proprietà :

- Abitazione di tipo civile A/2 in Cassano allo Ionio posta al piano secondo, terzo fuori terra censita in catasto al foglio 37 particella 428 cat. A/2 vani 6.5 ,Rendita Euro 469,98;
- Magazzino e locale di deposito su immobile sito in Cassano Allo Ionio, Piano terra, censita in catasto al Foglio 37,particella 428 sub 1 e sub 7 corte cat.C/2, classe 3 Consistenza 71mq, Rendita Euro 183,84;

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE [redacted] Tribunale di Castrovillari rep. 1331  
del 29/09/2020; a favore Maior Spv S.r.l. sede Conegliano (TV) cf. 04951650268 contro [redacted]

[redacted] ciascuno della piena proprietà, gravante sulle porzioni immobiliari in  
oggetto;

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N 36036 RG 29696 RP del 02/12/2022 a favore Maior Spv S.r.l. sede  
Conegliano (TV) cf. 04951650268 contro [redacted]

[redacted] gravante sugli immobili oggetto di causa suesposti, e con [redacted]  
debitore e non datore dei beni pignorati  
ma mutuatario dei beni oggetto di causa.

#### QUESITO N°5

*Regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione della certificazione urbanistica;*

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica, ha avuto inizio con la mia richiesta di accesso Atti inviata a mezzo Sue (sportello unico Edilizia) presso il Comune di Cassano Allo Ionio in data 11/05/2023. Il fabbricato ove insistono le unità immobiliari sono riportate in Catasto Terreni alla particella n° 428.

Recatomi presso la sezione Urbanistica del Comune di Cassano Allo Ionio in data 25/05/2023 mi è stato permesso di verificare il fascicolo ed estrarre copia/foto degli atti abilitativi alla realizzazione del fabbricato ove insistono le unità immobiliari oggetto di causa.

Nel fascicolo è presente tutta la documentazione per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Cassano Allo Ionio in data 05/10/2005, agli atti non è presente alcuna certificazione di agibilità.

#### QUESITO N°6

*Verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in*

contr

C.T.U: Arch. Giuseppina Straface Via Fornara, 28 – Cariatì- mobile 339.2058335- pec. arch.pinaesse@archiworldpec.it Mail: pinastraface66@gmail.com  
FAX 1786015275

*sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Per il fabbricato ove insistono le unità immobiliari oggetto di causa è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria ( legge 28/02/1985, n. 47) n. 25/2005 (Allegato B)

#### QUESTO N° 7

*Eventuale attività di accatastamento, divisione.*

Dall'esame della certificazione catastale e reperimento a mezzo specifica visura della planimetria catastale depositate presso l'Agenzia del territorio sezione fabbricati, definendo gli immobili oggetto di pignoramento, la sottoscritta CTU ha rilevato che non vi è corrispondenza con la planimetria catastale, difatti dal vano letto contraddistinto con il n.2 è stato decurtata una striscia di larghezza circa 1,10 mt e lunghezza mt 5,22 al fine di ricavare un piccolo vano ripostiglio (cfr. Allegato D), mentre il vano cucina è stato fuso con il vano pranzo ed è stata chiusa la porta di accesso nella cucina dal corridoio d'ingresso. L'identificativo catastale del compendio immobiliare non colpiscono parti comuni in quanto, riguardano nella loro consistenza immobili catastalmente individuabili. Mi precio sottolineare che dopo avere effettuato le visure catastali risulta censita in Catasto un'unità immobiliare soffitta, sottotetto di copertura posta al piano terzo, risulta censito in Catasto al foglio n 37 particella 428 sub 5,

Pertanto gli immobili oggetto di pignoramento ed esecuzione sono rappresentate da tre unità immobiliari censite in Catasto Fabbricati come:

- Abitazione di tipo civile A/2 in Cassano allo Ionio posta al piano secondo, terzo fuori terra censita in catasto al foglio 37 particella 428 sub 4;
- Magazzino e locale di deposito su immobile sito in Cassano Allo Ionio, Piano terra, censita in catasto al Foglio 37,particella 428 sub 1 e sub 7 corte cat.C/2, ;

le due unità abitazioni e magazzino sono materialmente divisibili, pertanto li suddividerò in due lotti

#### QUESITO N° 8

*notizie relative all'assistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici ....storici.*

Sul bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabile o indivisibilità, non esistono vincoli o oneri condominiali, al di fuori di quelli normalmente definiti la comunione di cosa comune, non esistono diritti demaniali( di superficie o servitù pubbliche) censi ,livelli o usi civici, il fabbricato in oggetto non rientra nel regime di edilizia pubblica convenzionata.

contatti

C.T.U. Arch. Giuseppina Straface Via Fornara, 28 – Cariatì - mobile 339.2038335 - pec. arch.pinaesse@archiworldpec.it Mail: pinastraface66@gmail.com  
FAX 1786015275

#### QUESITO N°9

*Indicazione importo annuo spese di gestione o manutenzione..... indicazione su eventuali spese condominiali non pagate, indicazione sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativo al bene pignorato.*

Il Fabbricato ove insistono le unità immobiliari oggetto di causa non vi sono spese condominiali, poiché non esiste la formazione di un condominio.

#### QUESITO N°10

*Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

L'identificativo catastale del compendio immobiliare non colpisce parti comuni in quanto, riguarda nella sua consistenza unità immobiliare catastalmente individuabili.

#### QUESITO N°11

Elenco e descrizione del bene immobile.

Il fabbricato ove insistono le unità immobiliari oggetto della presente perizia di stima è ubicato nel Comune di Cassano Allo Ionio della Provincia di Cosenza, le unità immobiliari confinano:

-Sud Ovest in aderenza con altri fabbricati;

#### DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

##### LOTTO 1

- a) Unità Immobiliari abitazione ubicate al piano secondo terzo fuori terra in Cassano Allo Ionio, via G. Puccini,2 Lauropoli e individuata al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 37 Part. 428 Cat. A/2 sub 4

L'Unità Immobiliare in esame, con destinazione d'uso a civile abitazione, è ubicata al piano secondo,terzo f.t., di un fabbricato di maggiore consistenza composta da tre piani fuori terra, e tetto di copertura a falde di epoca non recente.

L'accesso a tale unità immobiliare avviene a mezzo di un scala interna comune all'unità immobiliare posta al piano primo altra proprietà. L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso un portone del tipo legno tamburato. composto da: vano ingresso pranzo e cucina , salone ,due vani letto ,due bagni e ripostiglio

La struttura portante dell'edificio, la cui costruzione può essere fatta risalire intorno agli anni '1975, è costituito da struttura in cemento armato, con solaio di interpiano in latero-cemento.

Le finiture sono di qualità discrete, con pavimenti in monocottura nella zona pranzo/cucina, negli altri vani letto e ingresso è presente una pavimentazione in marmo del tipo trani, il vano wc è dotato di un piatto doccia in vetroresina, wc e bidè, il bagno padronale è dotato di una vasca in vetroresina in entrambi i rivestimenti hanno altezza cm 200; l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'aspetto catastale, l'unità immobile presenta difformità di rappresentazione planimetrica consistente: nella mancata rappresentazione grafica del vano ripostiglio ricavato dal vano letto e la cucina è stata fusa con la vano pranzo (cfr. allegato D- planimetria catastale di raffronto con lo stato di fatto). In merito alle rifiniture interne, tutti i vani presentano una monocottura nella zona pranzo/cucina pavimento in piastrelle di ceramica, il rivestimento del servizio igienico sono con piastrelle di ceramica; gli infissi interni sono in alluminio con vetro singolo tutti dotati di infisso esterne in tapparelle in pvc e cassonetto in legno, gli intonaci sono del tipo comune eseguiti a frattazzo fino e la tinteggiatura di colore bianco, è dotato di un impianto elettrico sottotraccia a norma. La struttura portante dell'edificio, la cui costruzione può essere fatta risalire intorno agli anni '75, è costituito da struttura in cemento armato, con solaio di interpiano in latero-cemento. Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito la planimetria in scala 1:100, riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso (cfr. Allegato D) Si precisa che l'unità immobiliare ha forma regolare in pianta.

- dal pianerottolo d'ingresso si accede ad un corridoio le cui dimensioni sono  $(9,92 \times 1,60) = 15,87$  mq a mezzo di una porta di legno del tipo tamburata di circa m.1,20  
*dal corridoio si accede:*
- *cucina*: con accesso dalla zona pranzo le sue dimensioni sono  $(2,38 \times 4,19) + (4,60 \times 4,19) =$  mq. 29,24 nella vano angolo cottura è presente una finestra le cui dimensioni sono: mq  $1,10 \times 1,20$  nella zona pranzo è presente una finestra/balcone le cui dimensioni sono:  $1,30 \times 2,00$  dal vano pranzo si accede ad un balcone le cui dimensioni in pianta sono: 5,50/mq
- *bagno di servizio* le cui dimensioni sono  $(1,57 \times 4,19) =$  mq.6,58 ha una finestra le cui dimensioni sono di  $0,90 \times 1,20$ ;
- *bagno padronale*: ha una superficie di mq 8,17 in detto vano è dotato di una finestra la cui dimensioni lineare è di m. 0,90; è dotato di una vasca in vetroresina, bidet, wc e lavabo, tutto in porcellana, e rivestimento fino ad h 2,00 in monocottura.
- *Salone*: ha una superficie di  $(5,96 \times 5,23) = 31,17$ /mq è dotato di un balcone le cui dimensioni sono  $(4,76 \times 1,20) = 5,71$  mq

La zona notte si compone di:

- *Letto 1*: le cui dimensioni sono:  $(4,19 \times 3,32) = 7,51$  mq è presente una finestra di mt.  $1,30 \times 2,00$  è dotato di un balcone le cui dimensioni sono  $(4,42 \times 1,20) = 5,30$  mq;
- *Letto 2*: le cui dimensioni sono:  $(4,50 \times 5,23) = 23,54$  mq sono presenti due porte finestre una finestra di mt.  $1,30 \times 2,00$ , da predetto vano avente dimensioni  $(1,10 \times 5,23) = 5,753$ /mq è dotato di un balcone le cui dimensioni sono  $(4,08 \times 1,20) = 4,90$  mq è stato ricavato un vano ripostiglio.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito la planimetria in scala 1:100, (cfr. Allegato D)



Vista fabbricato

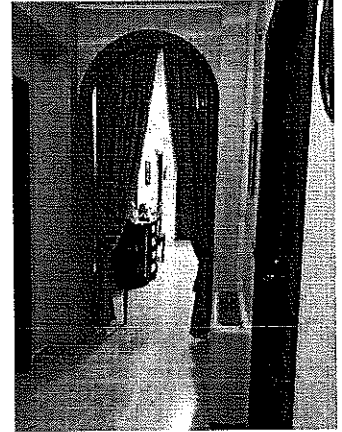
*Vista scale ingresso*



*particolare portone ingresso*



*Vista corridoio*





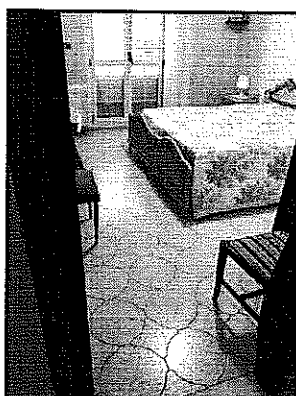
*Vista Cucina*



*Vista Pranzo*



*Vista camera Letto 2*



*Vista camera Letto 1*



*Vista soggiorno*



*vano wc*

*vano Ripostiglio*



*particolare infisso balcone*

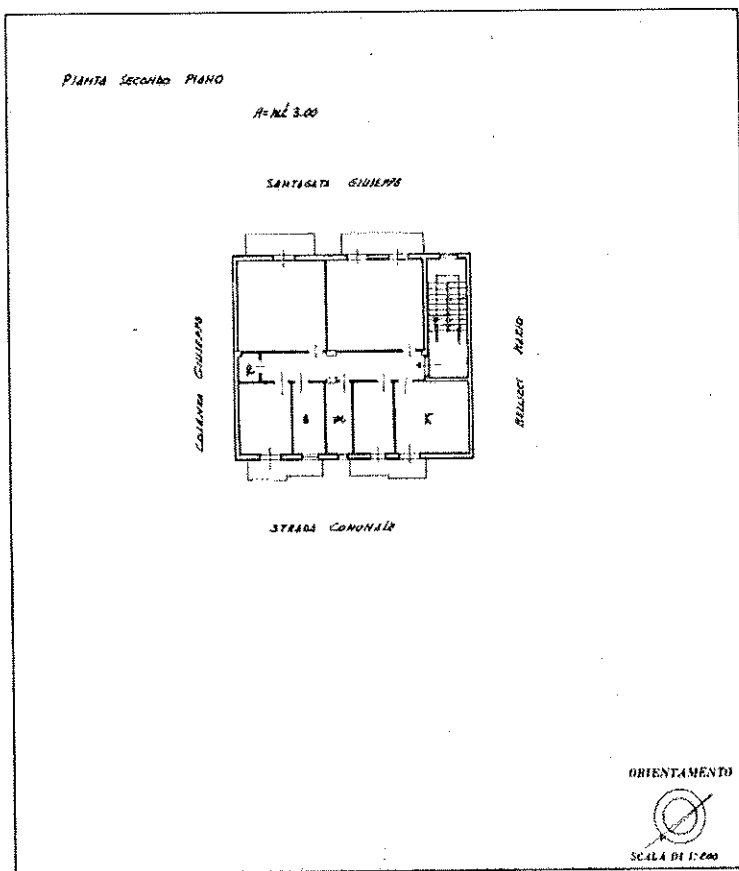


*vano bagno*



cont

planimetria Catastale (cfr. ALLEGATO A)  
piano terzo - abitazione



SUPERFICI PRINCIPALI		
Descrizione	incidenza	annotazioni
Superficie netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali/Muri perimetrali comuni	10% della superficie utile netta calpestabile	Non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si possono considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.

## SUPERFICI DI ORNAMENTO

(Precisioni per le superfici non comunicanti con i vani principali si considera il 50% dell'incidenza)

Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
---------------------------	-----	--

Procedendo all'applicazione del metodo esposto si ottiene

descrizione	rilevato	incidenza
<b>-La superficie Utile netta calpestabile</b>	<b>119,66 mq</b>	<b>119,66 mq</b>
<b>Murature</b>		<b>11,97 mq</b>
<b>- Balconi</b>	<b>21,41 mq</b>	<b>12,84 mq</b>
<b>Da cui si desume una superficie commerciale pari a</b>		<b>144,47 mq</b>

### *Descrizione delle strutture-impianti e delle finiture*

*L'unità immobiliare presenta delle sufficienti finiture*

*Il fabbricato è costituito da:*

- struttura portante realizzata in cemento armato ;
- Non sono presenti particolari accorgimenti per isolamento termico delle pareti;
- tutte le pareti interne sono tinteggiate con pittura al ducotone in sufficiente stato di conservazione;

### *Stato di Conservazione dell'immobile.*

L'immobile non presenta segni di assestamento.

### *Calcolo delle superfici commerciali*

Di seguito si riporta il calcolo delle superficie commerciale dei manufatti edilizi oggetto di pignoramento. Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito della verifica della consistenza edilizia e restituzione grafica con il programma archicad e omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Per il computo della superficie commerciale si ricorre a quanto stabilito dalla norma UNI 10750 e s.m. da questa norma sono stati tratti i coefficienti di differenziazione delle superfici ,il fabbricato oggetto di stima, così come constatato è costituito da tre piani fuori terra, detto immobile, così come determinato dalle rilevazioni ,metriche effettuate presenta, le seguente superficie.

Dalla documentazione acquisita e dal rilievo effettuato l'unità immobiliare posta al piano terzo quarto f.t. è costituito da un vano unico per una superficie commerciale di mq 119,66 ,superficie balconi di 12,84 mq, ed una superficie utile calpestabile di circa **144,47** mq .



### Metodo di Stima 1

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile, si sono tenuti in considerazione tre diversi metodi di stima:

- **Valore di mercato con indagini dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza.** Il valore di mercato riferito alla banca dati O.M.I. per gli immobili siti nella medesima zona, in stato conservativo normale e destinazione d'uso a civile abitazione di tipo civile normale in ottimo stato, prevede un range che va da un minimo di €/mq 580,00 a un massimo di €/mq 770,00 per superficie lorda. Ai fini della valutazione in esame per l'abitazione si ritiene congruo un valore pari a 675,00 €/mq;

**Comune di Cassano Allo Ionio**

**Fascia/Aree limitrofe**

**Destinazione residenziale**

Tipologia	stato conservativo	Valore mercato(€/mq)		di Valore locazione (€/mq)	
		min	max	Min.	max
Abitazione del tipo civile	normale	580/mq	770/mq	2,1	2,8

*stima in base al Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo.*

Tenuto conto che nel nostro caso il valore da considerare è un valore minimo € 580/mq. abitazione in stabili di fascia media.

Tipologia		
Abitazione del tipo civile		
Valore Minimo	valore Medio	Valore Massimo
541,47(€/mq)	580 (€/mq)	770(€/mq)

Riepilogando si ha:

Valore di Mercato O.I.A.T. abitazione= € 580,00 +€ 770,00=€ 1.350,00/2=€ 675 /mq (media Valore di Mercato).

valore di Mercato Borsino Immobiliare.it =quotazione di un valore medio € 580/mq .

C.T.U. Arch. Giuseppina Straface Via Fornara, 28 - Cariatì - mobile 339.2038335 - pec. [arch.pinaesse@archiworldpec.it](mailto:arch.pinaesse@archiworldpec.it) Mail: [pinastraface66@gmail.com](mailto:pinastraface66@gmail.com)  
FAX 1786015275

Dalla media dei valori determinati tra i valori di stima si è determinato il più probabile valore di mercato pari a :  $(€ 675,00 + € 580,00) = € 1.255/2 = € 628,00/mq.$

Al suddetto valore di mercato ho tenuto conto dello stato di conservazione del fabbricato ove insiste l'unità immobiliare che in questo caso risulta in sufficiente condizioni, pertanto il valore attribuito è di € 500,00/mq. Il valore dell'unità immobiliare risulta:

- <b>Comune di : CASSANO ALLO IONIO</b>	
- <b>Zona Centrale</b>	
<b>Superficie Commerciale</b>	- <b>mq 144,47 x 500,00€/mq= € 72.235,00</b>
<b>Abitazione del tipo Civile</b>	<b>(EURONO SETTANTAMILADUECENTOTRENTACINQUE/00)</b>

Metodo di stima n.2 : Stima per capitalizzazione dei redditi.

E' stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti :

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.

- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula  $V = Bf / r$

occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione ( r ).

#### DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula  $Bf = Rit - \text{spese di parte padronale}$ .

Il reddito lordo totale (Rit) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, affitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 15%.

#### DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Il saggio di capitalizzazione r: questo parametro assume importanza fondamentale, che generalmente aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento. La determinazione del saggio di capitalizzazione fa di solito riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato. In questo caso trattandosi di zona semicentrale e attraverso un'indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dell' 2,6%, calcolato con la formula  $r = \Sigma Bf / \Sigma V$  applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

#### DETERMINAZIONE Rlt

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, e con un certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Cosenza e ai valori indicati dal borsino, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

E' risultato un valore espresso in €/mq. x mese di 2,40 per i fabbricati di tipo economico in condizioni normali, si ha:

Superficie totale da considerare mq.

Canone annuo Totale = mq. **144,47** x 2,40 = € 346,73 al mese x 12 = € 4.160,74 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl - spese:

Bf = € 4.160,74 - 15% = € 3.536,63 (Beneficiario fondiario)

Valore di mercato è data da  $V = Bf / r = € 3.536,63 / 0,026 = € 91.952,38$

#### Metodo di Stima 3

metodo di stima secondo la rendita catastale

€ 469,98 x rendita catastale rivalutata del 5% € 493,48 essendo prima casa verrà moltiplicata per 110, pertanto il valore catastale immobile per civile abitazione è di € 54.282,69

Dai valori di stima desunti dai due metodi sopra descritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

valore di stima desunti dai tre metodi:

(€ 72.235,00 + € 91.952,38 + € 54.282,69) = € 218.470,07 = € 72.823,35

DICONSÌ EURO SETTANTADUEMILAOTTOCENTOVENTITRE/35

C.T.U. Arch. Giuseppina Straface Via Fornara, 28 – Cariatì- mobile 339.2038335- pec. arch.pinaesse@archiworldpec.it Mail: pinastraface66@gmail.com  
FAX 1786015275

Va precisato che al momento del rilievo una striscia di larghezza di circa 1,00 è stata decurtata dalla superficie totale del vano letto 2 al fine di ricavare un locale ripostiglio, la parete che divide i due vani è in legno sorretto da travetti in legno i circa 5x5.

Per quanto suesposto al fine di creare la tramezzatura occorrerà realizzare un muro in otto fori :

- Tramezzatura

pertanto dal valore totale di € 72.823,35 valore desunto dai i tre metodi di stima suesposti, viene decurtato il 3,5% percentuale occorrente per le finiture del vano ripostiglio, soffitta e variazione catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni dal valore totale da detrarre di circa € 2.548,81

Pertanto il valore stimato del bene immobile di proprietà della sig.ra Santagada Immacolata ,è pari complessivamente di:

• Stima immobile .....	€ 72.823,35
• opere di muratura e Compenso tecnico vano ripostiglio .....	€ 2.548,81
	€ 70.274,53

**VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE**

**€ 70.274,53**

**DICONSÌ (EUROSETTANTAMILADUECENTOSETTANTAQUATTRO/53).**

**LOTTO 2**

- b) Unità immobiliari magazzini e locali di deposito ubicate al piano terra primo f.t. in Cassano Allo Ionio , Via G. Puccini,2 Lauropoli e individuata al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 37 Part. 428 Cat. C/2 mq 71;

L'Unità Immobiliare in esame, con destinazione d'uso a Deposito, è ubicata al piano terra, primo f.t., di un fabbricato di maggiore consistenza composta da tre piani e tetto di copertura, sito in Cassano Allo Ionio -, via G. Puccini. L'accesso a tale unità immobiliare avviene dalla strada comunale attraverso una porta in ferro. L'unità censita in categoria C/2 a magazzino/ deposito posta al piano terzo allo stato attuale è adibita ad deposito composta da: un vano unico con angolo cottura,camino e un vano wc (cfr. foto) .

Le finiture sono di qualità sufficienti ( cfr. allegato A- planimetria catastale)

Sono presenti infissi interni in ferro . La struttura portante può essere fatta risalire intorno agli anni '80 Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito la planimetria in scala 1:100, riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso (cfr. Allegato D)

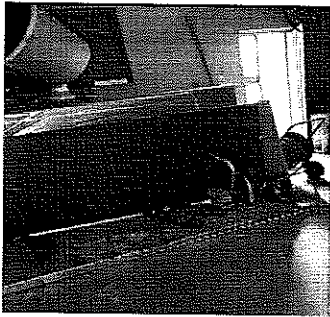
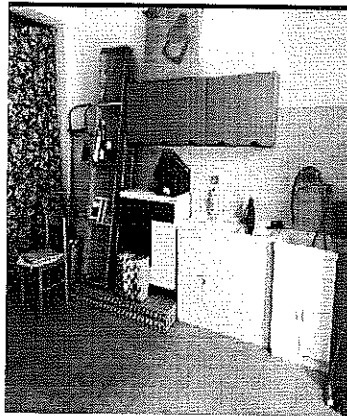
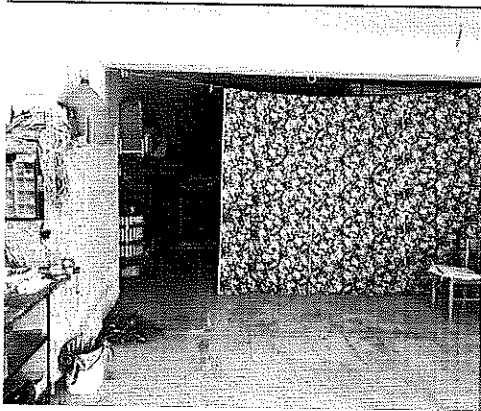
le dimensioni in pianta sono di :

- vano unico :ingresso , un piccolo angolo cottura (5,67x11,34) = 64,30 mq
- vano wc ( 1,40 x 1,09)= 1,526 mq

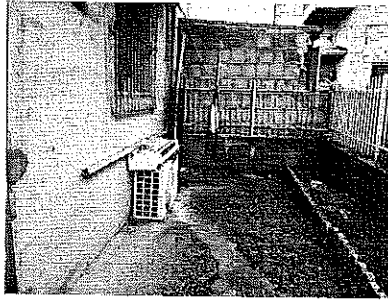
descrizione	rilevato	incidenza
-La superficie Utile netta calpestabile	65,83 mq	65,83 mq
Murature		6,58 mq
Da cui si desume una superficie commerciale pari a		72,40 mq



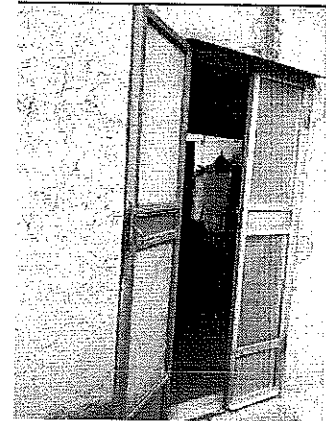
### Vista interna



*vista interna*



*Vista area di corte*



*porta accesso area di corte*

### Metodo di Stima n. 1

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile, si sono tenuti in considerazione tre diversi metodi di stima:

- Valore di mercato con indagini dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza. Il valore di mercato riferito alla banca dati O.M.I. per gli immobili siti nella medesima zona, in stato conservativo normale e destinazione d'uso a magazzino /deposito in buono stato, prevede un range che va da un minimo di €/mq 425,00 a un massimo di €/mq 550,00 per superficie lorda. Ai fini della valutazione in esame per il locale magazzino si ritiene congruo un valore pari a 487,50 €/mq.

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)		Valore Locazione(€/mq x mese)	
	Valore Minimo	Valore Massimo	Min	Max
MAGAZZINO	425(€/mq)	550(€/mq)	2,1	2,7

Comune di Cassano Allo Ionio  
 Fascia/Zona C/da Lauropoli  
 Tipologia prevalente : abitazione di tipo economico  
 Destinazione : magazzino e deposito

*stima in base al Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo.*  
 Tenuto conto che nel nostro caso il valore da considerare è un valore medio € 398,00/mq. Locale deposito magazzino di qualità sufficiente.

Tipologia Magazzino		
Valore Minimo	valore Medio	Valore Massimo
291,00(€/mq)	398,00(€/mq)	505,00(€/mq)

Riepilogando si ha:

Valore di Mercato O.I.A.T. Valore di Mercato O.I.A.T. abitazione= € 425,00+€ 550,00=€ 975,00/2=€ 487,50 /mq (media Valore di Mercato).  
 valore di Mercato Borsino Immobiliare.it = quotazione di un valore medio € 398,00/mq .

Dalla media dei valori determinati tra i valori di stima si è determinato il più probabile valore di mercato pari a : (€ 487,50+ € 398,00)= € 885,50 /2 = € 442,75 /mq  
 Al suddetto valore di mercato ho tenuto conto dello stato di conservazione dell'unità immobiliare che in questo caso risulta in sufficienti condizioni il valore attribuito è di € 300,00  
 Il valore dell'unità immobiliare risulta:

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comune di : Cassano Allo Ionio</li> <li>- Zona Suburbana</li> </ul>	
Superficie Commerciale -magazzino, deposito	mq 72,40 x 300,00 €/mq= € 21.720,00 (EUROVENTUNOMILASETTECENTOVENTI/00)

Metodo di stima n.2 : Stima per capitalizzazione dei redditi.

E' stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti :

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.

- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula  $V = Bf / r$

occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione ( r ).

#### DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula  $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$ .

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 15%.

#### DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Il saggio di capitalizzazione r: questo parametro assume importanza fondamentale, che generalmente aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento. La determinazione del saggio di capitalizzazione fa di solito riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato. In questo caso trattandosi di zona semicentrale e attraverso un'indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 2,5%, calcolato con la formula  $r = \Sigma Bf / \Sigma V$  applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.



## DETERMINAZIONE RIt

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, e con un certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Cosenza e ai valori indicati dal borsino, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.  
E' risultato un valore espresso in €/mq. x mese di 2,40 per i fabbricati di tipo economico in condizioni normali, si ha:

Superficie totale da considerare mq.

Canone annuo Totale = mq. 72,40 x 2,40 = € 173,76 al mese x 12 = € 2085,12(Rtl)

Calcolo Bf = Rtl – spese:

Bf = € 2085,12 – 15% = € 1772,35(Beneficiario fondiario)

Valore di mercato è data da  $V = Bf/r = € 1772,35 / 0,025 = € 44.300,00$

Dai valori di stima desunti dai due metodi sopra descritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

Dai valori di stima desunti dai due metodi sopra descritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

Metodo di Stima 3

calcolo sul valore catastale

183,84 x rendita catastale rivalutata al 5% x 110 valore catastale € 21.233,52

$(€ 21.720,00 + € 44.300,00 + 21.233,52) = € 87.253,52 / 3 = € 29.084,50$

DICONSI EUROVENTINOVEMILAZEROOTTANTACINQUE/00

## VALORI DI STIMA OTTENUTI DALLE DUE UNITA' IMMOBILIARI

lotto 1-

**VALORE DI STIMA AL PUNTO - a)**

**€ 70.274,53**

**DICONSI (EUROSETTAMILADUECENTOSETTANTAQUATTRO/53).**

Lotto 2

**VALORE DI STIMA AL PUNTO - b)**

**€ 29.084,50**

**DICONSI EURO EUROVENTINOVMILAZEROOTTANTAQUATTRO/50**

**IL VALORE COMPLESSIVO DEI DUE LOTTI E' DI € 99.359,03**

**DICONSI EURO NOVANTANOVEMILATRECENTOCINQUANTANOVE/00**

**Comunicazione alle parti**

La presente perizia è stata trasmessa all'avv. Luigi De Gaetano a mezzo posta elettronica luigi.degaetano@avvocatirossano.legamail.it in qualità di Custode e il legale della MAIOR SPV S.r.l. quale mandataria della BANCA CARIME l'avvocato [redacted] a mezzo di posta elettronica

**Conclusioni**

In ossequio all'incarico ricevuto, la sottoscritta Arch. Giuseppina Straface, attesta che il valore stimato dei beni immobili di proprietà della signora Santagada Immacolata è pari complessivamente ad **€ 99.359,03**  
**DICONSI EURO NOVANTANOVEMILATRECENTOCINQUANTANOVE/00**

La sottoscritta resta a completa disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione documentale e ringrazia il Giudice Delegato . Per l'incarico ricevuto tanto era dovuto.

Cariatì lì 30/05/2023

La C.T.U.

Arch. Giuseppina Straface

.....