

TRIBUNALE DI COSENZA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO

Stima dei beni in relazione al
procedimento n° 295/2010 R.E.

unito al 213/2011

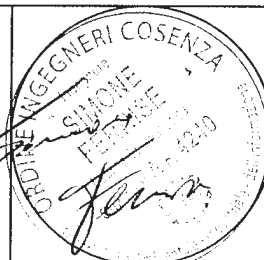
Apportato
all'indicare
del 21/05/2013

RELAZIONE

Il Consulente Tecnico d'Ufficio Ing. Simone Ferrise

Data

20 Maggio 2013



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N°295/2010 r.e.
(riunita in N°213/2011 r.e.)

Tra BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
DI SAN VINCENZO LA COSTA SOC. CO.

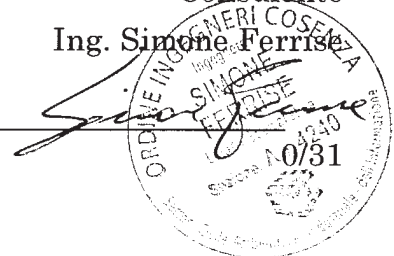
VS

RELAZIONE DI STIMA

Cosenza 20/05/2013


C.T.U.: Ing. Simone Ferrise

Consulente
Ing. Simone Ferrise



Sommario.

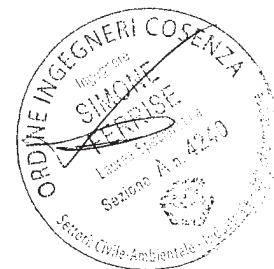
1- Premessa	3
2- Sopralluogo e indagini	4
3- Risposta ai quesiti n°1 e 2 (documentazione art.567)	6
4- Risposta al quesito n°3 (mappe censuarie ed identificazione)	8
5- Risposta al quesito n°4 (descrizione beni)	9
6- Risposta ai quesiti n°5 e 6 (conformità catastale variazioni)	12
7- Risposta ai quesiti n°7 e 8 (conformità edilizia	13
8- Risposta al quesito n°9 (definizione lotti)	15
9- Risposta al quesito n°10 (quote dei beni pignorati)	17
10- Risposta ai quesiti n°11 e 12 (occupazione immobile)	18
11- Risposta al quesito n°13 (esistenza vincoli)	19
12- Risposta al quesito n°14 (Valutazione degli immobili)	19
12.1 – Il metodo di stima adottato per la valutazione dei terreni.....	20
12.2 – La stima dei terreni	23
12.2 – Il metodo di stima adottato per la valutazione dei fabbricati.....	24
12.4 – La stima dei fabbricati.....	25
13- Sintesi Lotto 1	29
14- Sintesi Lotto 2	30
15- Sintesi Lotto 3	31



Si allegano alla presente relazione:

1. Allegato A: Copia della nomina;
2. Allegato B: Copia dei verbali delle operazioni peritali;
3. Allegato C: Originale della documentazione rilasciata dall'Agenzia del territorio di Cosenza (catastale e contratti di affitto);
4. Allegato D: Documentazione acquisita presso gli Uffici Tecnici

del Comune di Montalto Uffugo (Cs)
5. Allegato E: Rilievo Planimetrico;
6. Allegato F: Visure Ipocatastali;
7. Allegato G: Documentazione fotografica;

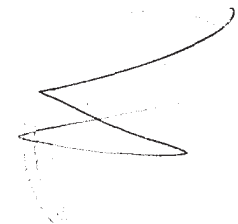


1. Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza il 28 Ottobre 2010, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza il 15 Novembre 2010 al n° 36227 R.G. e n° 25181 R.P., la “Banca di Credito Cooperativo di S. Vincenzo la Costa (CS) – società cooperativa a responsabilità limitata”, richiedeva al Tribunale di Cosenza l'espropriazione dei seguenti beni della società in Montalto Uffugo, contrada S. Antonello per i diritti pari a 1/1 dell'intero:

- “Capannone costituito da due corpi di fabbrica (denominati convenzionalmente A e B) costruiti in aderenza”, identificati in N.C.E.U. al Foglio 61 del Comune di Montalto, p.lla 887 sub.2, via Cosenza s.n.c. – C.da S. Antonello, piano t-1, z.c. 2, cat. D/7, R.c. euro 5.760,00;
- “Appartamento per civile abitazione ubicato al 2° piano” dello stesso fabbricato ed identificato in N.C.E.U. al Foglio 61 del Comune di Montalto, p.lla 887 sub.3, via Cosenza – C.da S. Antonello, piano 2, z.c. 2, cat. A/3, cl.2, vani 8, sup. cat. 177 mq, R.c. euro 413,17;
- “Quoziente di terreno della superficie catastale di mq 1.108 ricadenti nel vigente strumento urbanistico di detto Comune, in zona commerciale di completamento D/7, confinante con autostrada ed identificato in N.C.T. al Foglio 61 del Comune di Montalto Uffugo, p.lla 719, sem arb. Cl.2, ha 0.11.08, R.d. euro 4,58 R.a. euro 1,43.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 15 Novembre 2011 ha nominato quale esperto il sottoscritto Ing. Simone Ferrise come da verbale, che alla presente relazione si allega sotto la *lettera A*), cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.



2. Sopralluogo e indagini.

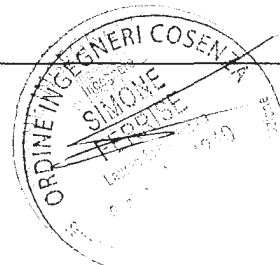
Con gli avvisi indirizzati a tutte le parti interessate, e precisamente:

- Raccomandata¹ del 24/02/2012 cod. n° 052136140376 indirizzata alla soc. _____ in p.l.r.p.t.” via S. Antonello;
- Comunicazione del 24/02/2012 a mezzo P.E.C. con identificativo – opec230.20120224104543.20599.01.1.16@pec.aruba.it indirizzata ad Avv. _____ per conto di Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa;
- Comunicazione consegnata a mano indirizzata ad Avv. _____ per conto della _____ in p.l.r.p.t.”;

tutte le parti interessate sono state invitate al sopralluogo sui beni fissato per giorno 03/03/2012 a partire dalle ore 10:00. Al sopralluogo sono risultati presenti, oltre il sottoscritto, il Sig. _____ amministratore unico della società “ _____ in p.l.r.p.t.” ed affittuario, come si evince dalla copia di contratto di affitto allegata alla presente sotto la lettera C), dell'appartamento posto al piano superiore dell'edificio ed oggetto di pignoramento, ed il Sig. _____ affittuario dell'intero capannone posto al piano terra a mezzo della soc. _____ I Signori

_____ per quanto dichiarato e per quanto verificato in sede di indagine, sono i figli del Sig. _____ che, come si evince dagli atti del fascicolo di causa, risultano essere, insieme alla Sig.ra _____ fideiussori per la società eseguita, _____ in p.l.r.p.t.”.

Le operazioni di sopralluogo si sono quindi regolarmente svolte a partire dal piano terra del capannone sito in Comune di Montalto Uffugo (CS) contrada S. Antonello, riportato al N.C.E.U. al Foglio 61, p.la 887, subalterno 2. Qui il sottoscritto ha provveduto a visionare l'immobile, annotato le caratteristiche costruttive, compiuto un adeguato rilievo per verificare la corrispondenza progettuale e catastale, compiuto una dettagliata serie di fotografie per documentare la relazione. Successivamente, senza interrompere le operazioni peritali, le stesse sono proseguite sull'appartamento sito nel piano superiore dello stesso edificio, riportato al N.C.E.U. al Foglio 61, p.la 887, subalterno 3. Qui, ugualmente a quanto fatto per l'immobile precedente, il sottoscritto ha provveduto visionare l'immobile, annotato le caratteristiche costruttive, compiuto un adeguato rilievo per verificare la corrispondenza progettuale e



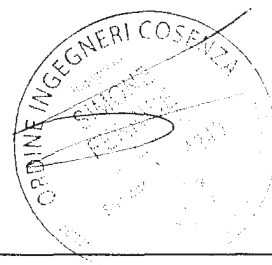
catastale, compiuto una dettagliata serie di fotografie per documentare la relazione. Infine, il sottoscritto ha provveduto a completare le operazioni di sopralluogo visionando l'adiacente particella di terreno riportata in N.C.T. al Foglio 61, p.lla 719; anche qui ha rilevato le qualità territoriali, annotato le caratteristiche posizionali, compiuto una dettagliata serie di fotografie per documentare la relazione.

Il Signor _____ in qualità di amministratore unico della società ‘
_____ in p.l.r.p.t.’, interrogato sul titolo di occupazione

degli immobili rispondeva: *“l'appartamento sito al secondo piano dello stabile, di otto vani di consistenza, di proprietà della società*

in p.l.r.p.t.” risulta affittato a me medesimo con atto registrato alla “Agenzia delle Entrate” ai n.3208-serie 3A in data 26/08/2010, stipulato in data 30/07/2010; in tale appartamento sono residente. Il capannone sottostante, risulta affittato a _____ con contratto di affitto n.3233-serie3E, registrato in data 30/08/2010, stipulato in data 30/07/2010. Il terreno antistante risulta utilizzato in parte come piazzale dell'azienda, in parte risulta libero”.

Finito di esaminare gli immobili facenti parte della massa del pignoramento ho quindi dichiarato chiuse le operazioni peritali. Per quanto riguarda i beni in oggetto, le indagini condotte si sono svolte inoltre presso gli uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, negli Uffici Tecnici del Comune di Montalto Uffugo (CS), della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per la risposta ai quesiti posti.



3. Risposta ai quesiti n°1 e n°2.

“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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e, senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni, e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

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

Per quanto riguarda il bene interessato nel pignoramento le indagini condotte si sono svolte in più sedute, reresi necessarie per l'esatta individuazione degli immobili, negli uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, negli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, negli Uffici Tecnici del Comune di Montalto Uffugo (CS), presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per la risposta ai quesiti posti. Dalle ricerche effettuate si è riscontrato, relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, quanto segue:

- a) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 17/04/1985, rep.9143, iscritta il 02/05/1985 ai n.6466 R.P. e n.9143 R.G. in favore di Mediocredito Regionale della Calabria e contro il Sig. titolare della ditta individuale per la somma di £800.000.000, pari ad €413.165,52, a fronte di un finanziamento di £400.000.000, pari ad €206.582,76. Tale ipoteca è stata oggetto di rinnovo il 30/04/2005 ai n.6203R.P. e n.15937R.G. in favore di Intesa Mediocredito S.p.a.;

- b) **Compravendita:** gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti in proprietà della società ‘ _____ in p.l.r.p.t.” con atto di compravendita redatto da Notaio Lanzillotti S. in data 17/11/2005 rep.61861/21441, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 23/11/2005 ai n.24783 R.P e n. 46409 R.G., dal Sig.

I terreni identificati il mappale 86 di are 43.00 ed il mappale 205 di are 12.10 che hanno generato le particelle che identificano gli immobili pignorati, erano pervenuti al Sig.

con atto di compravendita per Notaio I. Scornajenghi del 02/06/1983, rep.177.791, trascritto il 05/06/1983 ai n.60433 R.P e n. 14694 R.G.. Il Sig. _____ è il titolare della licenza edilizia rilasciata per l’edificazione;

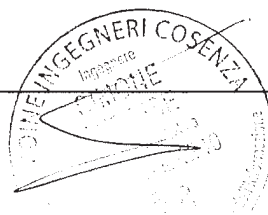
- c) **Pignoramento Immobiliare** del 14/03/1997 in favore di CARICAL – Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania -, trascritto in data 14/03/1997 ai n.5261 R.P. e n.6096 R.G., e contro il Sig.

tale pignoramento, secondo quanto emerso dai registri della sez. Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, iscritto al n. di procedura 104/1997R.E., è stato estinto in data 21/11/2005 in virtù dell’art. 629 C.P.C.;

- d) **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 17/11/2005, rep.61862/21442, iscritta il 23/11/2005 ai n.17028 R.P. e n.46410 R.G. in favore di Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa – Soc. Cooperativa a Responsabilità Limitata – e contro _____ per la somma di €700.000,00 a fronte di un finanziamento di €350.000,00;

- e) **Ipoteca legale** derivante “300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602” pari a €82.247,14 e con capitale di €41.123,57 del 04/07/2007, rep. 11943/34, iscritta il 12/07/2007 ai n.7030 R.P. e n.27072 R.G. in favore di E.TR. s.p.a. (CS) e contro _____

- f) **Pignoramento immobiliare** del 05/10/2010 in favore di Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa – Soc. Cooperativa a Responsabilità Limitata, trascritto il 15/11/2010 ai n.25181 R.P. e n.36227 R.G.. e contro _____



- g) Pignoramento immobiliare del 06/06/2011 in favore di Stylpaper S.r.l., trascritto il 11/07/2011 ai n.13322 R.P. e n.19302 R.G. e contro

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod.proc.civ. risulta quindi corretta.

4. Risposta al quesito n°3.

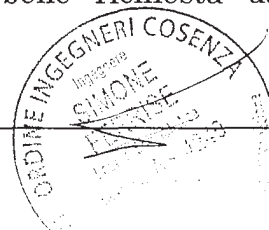
“3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.”

Con domande presentate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Montalto Uffugo (CS), si sono richiesti i seguenti documenti:

- Certificato di destinazione urbanistica;
- Permesso a Costruire;
- Certificati di Agibilità-Abitabilità;
- Progetto depositato nell'ultima Conc. Edilizia;
- Eventuali D.I.A.- S.C.I.A. depositate;
- Certificazioni attestanti eventuali servitù pubbliche, diritti demaniali, usi civici, vincoli artistici, storici, paesaggistici o alberghieri e/o qualsiasi altro tipo di vincolo limitante la fruibilità, destinazione o uso;
- Qualsiasi altra documentazione riguardante gli immobili in oggetto ed in possesso degli archivi di detti uffici;

Tutta la documentazione ottenuta si allega alla presente sotto la *lettera D)*.

Con le richieste presentate presso gli Uffici del N.C.E.U. si sono ottenute le Visure catastali e le Planimetrie allegate alla presente relazione sotto la *lettera C)*. Con tali documentazioni, unitamente al rilievo planimetrico svolto dal sottoscritto ed allegato alla presente sotto la *lettera E)*, si è provveduto alla verifica della corretta identificazione del bene richiesta dal quesito. La



documentazione ipocatastale accertante la proprietà è allegata alla presente sotto la lettera F).

5. Risposta al quesito n°4.

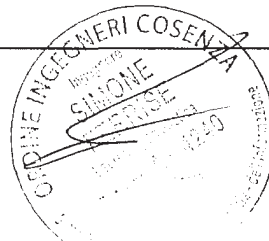
“4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di 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.”

Gli immobili oggetto di pignoramento consistono **nell'unità immobiliare (appartamento) posta al secondo piano di un fabbricato adibito prevalentemente ad attività industriale sito in Contrada S. Antonello di Montalto Uffugo (CS), Via Cosenza snc, nell'unità immobiliare (capannone) sita ai piani terra e soppalcato dello stesso edificio, nel quoziente di terreno di mq 1.108 ubicato in adiacenza della corte del suddetto fabbricato. Catastalmente gli stessi risultano identificati per come segue (capannone ed appartamento):**

Fl	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
61	887	2	2	D/7			5.670,00
61	887	3	2	A/3	2	8 vani	413,17

(quoziente di terreno)

Fl	Partic.	Qualità cl.	Superf. Ha are ca	Redd. Dom. €	Redd. Agr. €
61	719	Sem. Arb. 2	00 11 08	4,58	1,43

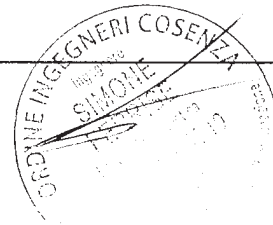


Catastalmente risultano tutti in ditta a ‘
Secondo quanto dichiarato dal Signor _____ in sede di sopralluogo e
per quanto verificato in sede di indagine, l'appartamento risulta concesso in
affitto allo stesso Sig. _____ con “contratto di affitto” registrato
presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 26/08/2010 (**quindi in epoca
anteriore al pignoramento**) al n.3208-serie A, per come si evince anche dalla
copia rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Cosenza ed allegata sotto la
lettera C). Allo stesso modo, anche il capannone risulta concesso in locazione
alla _____ per come si evince dalla copia del
“Contratto di Affitto di Azienda” allegata sotto la *lettera C*), registrato presso
l'Agenzia del Territorio di Cosenza in data 30/08/2010 al n.3233-serie3E
(**quindi anch'esso in epoca anteriore al pignoramento**).

Il manufatto edilizio contenente gli immobili oggetto di perizia, risulta
essere stato costruito in base a rilascio di concessione edilizia n°28 del
26/03/1984 e annessa variante con stessa data e numero, come si evince dalla
copia della documentazione allegata alla presente sotto la *lettera D*). Il terreno
su cui è stato edificato l'edificio, nonché quello confinante indicato con il
mappale 719, anch'esso oggetto di pignoramento, risultano confinanti con
l'Autostrada SA-RC A3 sul lato ovest, con Via Cosenza sul lato Est, con le p.lle
721, 998 e 99 sul lato nord, con le p.lle 717, 87 e 1125 sul lato sud.

Tutto il terreno risulta ricadere, come si evince anche dal Certificato di
Destinazione Urbanistica allegato alla presente, in “zona D/7 – commerciale di
completamento”; tutta l'area circostante ha, come l'edificio oggetto di perizia,
una connotazione commerciale/industriale. Gli immobili distano circa 14 km
dal centro della Città di Cosenza e circa 10 km dal centro del paese di Montalto
Uffugo; risultano ben collegati ed a poca distanza dalle vie di comunicazioni
principali ma, per via anche della connotazione dell'area, non vi sono nelle
vicinanze negozi e collegamenti tramite linee di autobus con i centri cittadini.

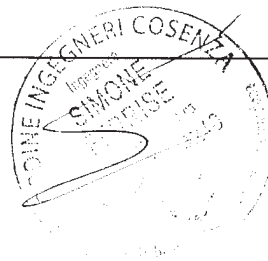
I **terreni** identificati con i mappali 887 e 719, rispettivamente quello su cui è
stato edificato il complesso ed il restante pignorato, risultano perimetrati sui
lati nord, est ed ovest da una recinzione in ferro verde, mentre non risulta
recinzione sul lato sud; ad essi si accede da Via Cosenza attraverso un cancello
automatico in ferro. Tutto il terreno che va dall'ingresso su Via Cosenza fino
all'estremo posteriore del capannone risulta asfaltato; il restante, compreso



quindi quello che si estende su tutta la p.lla 719, risulta coperto da vegetazione. La parte finale della p.lla 719 risulta coltivata; sul bordo della coltivazione si è riscontrata la presenza di pochi alberi di ulivo nonché la presenza di un palo ENEL per il trasporto di corrente. L'estensione del terreno identificato con la p.lla 719 adiacente alla corte del capannone, è di 1.108,00 m², quindi in misura inferiore, secondo quanto si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione, al lotto minimo necessario per una eventuale edificazione. Inoltre, come si evince anche dalle planimetrie allegate, tale terreno è in adiacenza all'Autostrada SA-RC – A3 e quindi rientra, per la sua maggiore consistenza, in “zona di rispetto” secondo i parametri fissati per legge: di fatto è utilizzabile solo come “Area di sedime” o “Area di deposito”.

La struttura portante dei fabbricati è disposta parallelamente all'estensione del terreno e risulta, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente sotto la lettera G), essere stata realizzata su due corpi di fabbrica in cemento armato; le tamponature sono invece in blocchi e mattoni forati, mentre la copertura a falde risulta essere realizzata con tegole di tipo marsigliese. I rivestimenti esterni risultano realizzati con comune intonaco semi-graffiato grigio; come si evince dalla relazione fotografica sia gli esterni che i discendenti pluviali in plastica non si presentano in buono stato di conservazione. Tutti gli infissi delle finestre sono in alluminio; sia quelli posti a piano terra, sia quelli del piano primo soppalcato, presentano delle grate di protezione. L'ingresso al capannone è permesso, sul lato est del fabbricato (ingresso principale), tramite due grandi porte scorrevoli in ferro; sul lato sud e sul lato nord sono presenti altre due porte scorrevoli in ferro oltre un piccolo locale tecnico. Dalla scala esterna posta sul lato sud, si arriva invece all'appartamento superiore.

Entrando nel capannone dalle porte principali, così come si denota dalla relazione fotografica, si accede all'ampio spazio adibito all'attività industriale. Sul lato destro vi sono altri locali secondari dedicati all'attività svolta nel capannone, i bagni, gli spogliatoi, nonché una scala in ferro che fa accedere ai locali del piano soppalcato adibiti ad ufficio. Tutti i pavimenti sono rivestiti in comuni piastrelle di tipo industriale, mentre gli intonaci, di tipo civile bianchi, al momento del sopralluogo, si presentavano normalmente usurati ed un po'

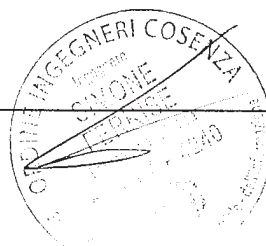


sporchi. Tutti i locali sono dotati di ampie finestre che, nonostante le grate di protezione, generano un'adeguata illuminazione. Sono risultati presenti inoltre sia l'impianto elettrico che quello idrico. L'area calpestabile adibita ad attività industriale occupa circa 570,00 m², mentre quella adibita ad attività secondarie ed uffici, considerando anche il piano soppalcato, occupa circa 134,00 m².

Come già descritto, tramite la scala esterna in cemento armato rivestita in marmo posta sul lato sud, si arriva **all'appartamento** del piano superiore. Tramite un portoncino in legno si accede all'appartamento che, ruotando da sinistra verso destra, presenta un salotto, una camera da letto, un bagno, altre due camere da letto, un secondo bagno ed un soggiorno/cucina, tutto per come disposto nel rilievo planimetrico che qui si allega sotto la *lettera E*). All'interno le porte sono in legno di discreta qualità, i pavimenti della cucina, della zona di ingresso, nonché le pareti ed i pavimenti dei bagni, sono rivestiti in piastrelle di normale fattura; i pavimenti delle camere da letto e del soggiorno sono invece in marmo di buona qualità. Gli intonaci interni di colore chiaro presenti in tutte le stanze risultano di buona qualità e ben mantenuti; gli infissi esterni sono in alluminio. L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, e di riscaldamento autonomo; in alcune stanze si è riscontrata inoltre la presenza di climatizzatori elettrici. La superficie calpestabile dell'appartamento risulta essere di circa 148,00 m², mentre quella dei balconi risulta essere di circa 5,70m². Come già precedentemente indicato, si è provveduto a compiere un rilievo planimetrico per verificare l'inserimento catastale e, riportato alla *lettera E*), evidenzia graficamente quanto appena descritto.

6. Risposta al quesito n°5 e 6.

"5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, 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 consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei 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, k storia catastale del compendio pignorato;

6) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità, o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;"

Dalla documentazione Catastale e Ipocatastale reperita ed allegate sotto la lettera C) e la lettera F) non si sono rilevate difformità con la descrizione del bene. Nelle visure catastali, la proprietà è attribuita alla

. Sia l'appartamento che il capannone, come già riportato in precedenza, risultano concessi in affitto rispettivamente ai Signori

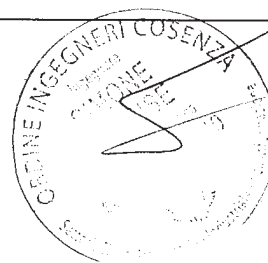
Dalle visure planimetriche, allegate alla lettera C) e dalla comparazione con il rilievo eseguito in sede di sopralluogo ed allegato sotto la lettera E), non si sono riscontrate irregolarità catastali. I dati indicati sono quindi, a parere del sottoscritto, tutti corretti.

7. Risposta al quesito n°7 e 8.

"7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

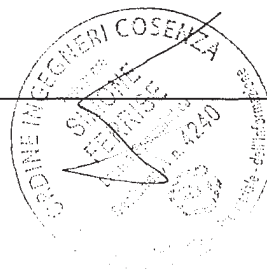
8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia 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;"

L'utilizzazione delle Aree su cui è stato edificato il complesso, come si evince dalla documentazione rilasciata dagli Uffici Tecnici del Comune di Montalto Uffugo, è conforme allo strumento urbanistico Comunale, cioè a destinazione di "zona commerciale di completamento D/7". Per quanto riguarda la copia del progetto depositata in Comune ed approvata tramite rilascio di concessione



edilizia con variante n°28 del 26/03/1984, non presenta difformità di rilievo con quanto realizzato; il volume realizzato è infatti conforme a quanto autorizzato. In merito alla conformità edilizia, secondo quanto dichiarato dai responsabili tecnici e da quanto visionato nella documentazione presente negli archivi del Comune di Montalto Uffugo, si è riscontrata la **mancanza del rilascio della dichiarazione di Abitabilità/agibilità** (probabilmente perché mai richiesta); nei fascicoli degli archivi si è riscontrata inoltre, come si evince dalle copie allegate alla presente perizia, la presenza di comunicazioni inerenti la trasmissione dei certificati di collaudo e conformità ai vari enti (quindi ne è comprovata l'esistenza), ma non la presenza dei certificati stessi. Ugualmente, non si è rinvenuta copia di nessuna comunicazione di "fine lavori". Gli oneri di urbanizzazione risultano pagati dal concessionario e realizzatore dell'opera, mentre **gli oneri relativi al contributo sul costo di costruzione non sono risultati pagati in virtù della convenzione del 17/03/1984, allegata alla presente in copia**. Tali oneri relativi al costo di costruzione ammontano all'1% del costo di costruzione dell'intera opera: ipotizzando un costo di costruzione, per un'opera simile a quella in esame, di 800.000 £/m² (computato all'anno di costruzione) pari cioè a 464,81 €/m², considerato che la superficie lorda dell'intero manufatto ammonta a circa 880,00 m², si ha che il costo complessivo di costruzione dell'opera, riferito all'epoca di costruzione, è di 704.000.000 £ pari a 363.585,66 €. Considerato che, secondo quanto dichiarato dai responsabili dell'area Tecnica del Comune di Montalto Uffugo, gli oneri non sono soggetti a calcoli di more o interessi in quanto lo stesso Comune non ne ha mai richiesto il pagamento, tali oneri ammontano oggi a circa l'1% del costo di costruzione: **quindi a circa 3.800,00 €**. Tale valore verrà quindi sottratto, secondo un'equa suddivisione, dal valore commerciale dell'appartamento e del capannone.

Ricapitolando, per gli immobili oggetto di stima, per quanto verificato in sede di sopralluogo e dalla verifica dei documenti rilasciati dagli Uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nonché dagli Uffici Tecnici del Comune di Montalto Uffugo, non esistono rilevanti problemi di irregolarità edilizia. Tutti i documenti inerenti la Concessione Edilizia e progettuali, la convenzione sugli oneri per il costo di costruzione, le comunicazioni inerenti il certificato di collaudo e quello di conformità, sono allegati alla presente sotto la *lettera D*); il



costo degli oneri dovuti al Comune di Montalto ammonta oggi a circa 3.800,00€.

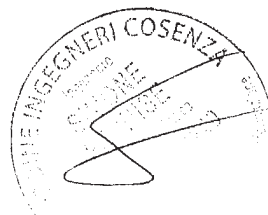
8. Risposta al quesito n°9.

“9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;”

Per i beni oggetto di procedura, e più precisamente:

- **“Capannone costituito da due corpi di fabbrica (denominati convenzionalmente A e B) costruiti in aderenza”, identificati in N.C.E.U. al Foglio 61 del Comune di Montalto, p.lla 887 sub.2, via Cosenza – C.da S. Antonello, piano t-1, z.c. 2, cat. D/7, R.c. euro 5.760,00;**
- **“Appartamento per civile abitazione ubicato al 2° piano” dello stesso fabbricato ed identificato in N.C.E.U. al Foglio 61 del Comune di Montalto, p.lla 887 sub.3, via Cosenza – C.da S. Antonello, piano 2, z.c. 2, cat. A/3, cl.2, vani 8, sup. cat. 177 mq, R.c. euro 413,17;**
- **“Quoziente di terreno della superficie catastale di mq 1.108 ricadenti nel vigente strumento urbanistico di detto Comune, in zona commerciale di completamento D/7, confinante con autostrada ed identificato in N.C.T. al Foglio 61 del Comune di Montalto Uffugo, p.lla 719, sem arb. Cl.2, ha 0.11.08, R.d. euro 4,58 R.a. euro 1,43;**

il sottoscritto ritiene conveniente la formazione di tre lotti separati e distinti, essendo i beni fruibili separatamente e definiti catastalmente in modo univoco per come di seguito indicato:



LOTTO UNO

APPARTAMENTO al 2° piano del fabbricato adibito ad attività industriale sito in Montalto Uffugo (CS), contrada S. Antonello, Via Cosenza s.n.c. e relativa corte comune ed indivisa, identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Fl	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
61	887	3	2	A/3	2	8 vani	413,17

LOTTO DUE

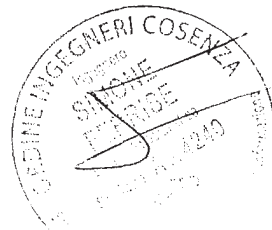
CAPANNONE al piano terra con piano soppalcato uso ufficio, adibito ad attività industriale, sito in Montalto Uffugo (CS), contrada S. Antonello, Via Cosenza s.n.c. e relativa corte comune ed indivisa, identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Fl	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
61	887	2	2	D/7			5.670,00

LOTTO TRE

QUOZIENTE DI TERRENO ricadente in zona D/7, adiacente alla corte del fabbricato adibito ad attività industriale sito in Montalto Uffugo (CS), contrada S. Antonello, Via Cosenza s.n.c., **confinante con Autostrada SA-RC(A3)** ed identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Fl	Partic.	Qualità cl.	Superf. Ha are ca	Redd. Dom. €	Redd. Agr. €
61	719	Sem. Arb. 2	00 11 08	4,58	1,43



9. Risposta al quesito n°10.

“10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, 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'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa:”

Gli immobili, come già specificato, sono per la piena proprietà
i diritti pignorati sono quelli, come si evince dalle verifiche ipocatastali allegate alla presente relazione sotto la lettera F), relativi all'intera proprietà. Essendo i beni pignorati per intero, non vi è necessità di un progetto di divisione. Si procederà quindi, per ciascun immobile, alla valutazione alla stima dell'intero.



10. Risposta al quesito n°11 e 12.

“ 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha 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;

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;”

Per quanto dichiarato in sede di sopralluogo, per come si evince dal verbale allegato alla presente sotto la *lettera B)*, e per come si può riscontrare dai contratti di affitto registrati presso l'Agenzia del territorio di Cosenza in data 26/08/2010 e 30/08/2010, allegati in copia sotto la *lettera C)*, sia l'appartamento che il capannone risultano oggi concessi in locazione agli stessi Sig. _____ (appartamento) e _____ (Capannone).

Il contratto di locazione dell'appartamento ha decorrenza a partire dal giorno della sottoscrizione, cioè il 30/07/2010, ed ha validità di quattro anni, quindi fino al 30/07/2014;

il contratto di locazione del capannone ha decorrenza a partire dal giorno della sottoscrizione, anche qui il 30/07/2010, ed ha validità di sei anni, quindi fino al 30/07/2016.

Entrambi i contratti prevedono la rescissione con avviso entro sei mesi dalla scadenza.

Tali immobili risultano oggi quindi occupati in forza di contratti di locazione regolarmente registrati e quindi, a parere del sottoscritto, opponibili alla procedura esecutiva.



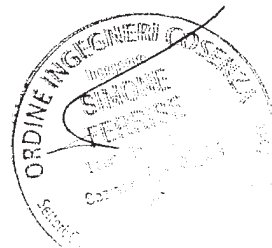
11. Risposta al quesito n°13.

“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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sull'immobile non sono risultati presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Sul bene non esistono inoltre diritti demaniali o usi civici e pendenze di natura condominiale.

12. Risposta al quesito n°14.

“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 ai 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 alla 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);”



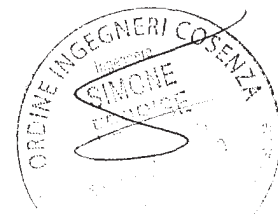
12.1. Il metodo di stima adottato per la valutazione dei terreni

Il procedimento di valutazione che si ritiene più adatto alla valutazione dei fondi simili a quello in esame è basato sul “metodo di stima per valori tipici” sulla base dei prezzi per fondi consimili.

Il metodo di “stima per valori tipici” conduce al valore dell'immobile applicando alla superficie commerciale i correnti prezzi praticati in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche peculiari. Il reperimento dei dati relativi a recenti compravendite però, molto spesso, non viene ritenuto attendibile in quanto difficilmente vengono dichiarati negli atti di compravendita i prezzi effettivamente corrisposti che, d'altra parte, sono a conoscenza soltanto dei mediatori professionali. Una volta compiute le dovute indagini sul posto, mancando di fatto dati riscontrabili di recenti compravendite, si è provveduto a compiere indagini presso l'agenzia del territorio e quindi, successivamente, considerare gli eventuali **comodi** e gli eventuali **scomodi**.

Questo perché, atteso che ogni cespite immobiliare ha caratteristiche peculiari ed univoche, al fine di adeguare tali valori alla concreta valutazione che si sta eseguendo, si procede all'applicazione dei parametri correttivi usualmente considerati, come la potenzialità commerciale/produttiva, la eventuale superficie aziendale in quanto a forma ed estensione, si tiene conto delle condizioni di accesso, della distanza dal centro urbano e dalle reti commerciali, della giacitura, della esposizione, dalla presenza di caratteristiche capaci di aumentare, rispetto la media, la fruibilità e potenzialità produttiva aziendale, ecc..

Ricapitolando, per determinare il **valore di base dell'immobile pignorato**, si è individuato prima il **valore medio unitario di zona**, poi il **più probabile valore di mercato dell'immobile** tramite il “metodo di stima per valori tipici” e applicando i correttivi di *comodi* e *scomodi*, successivamente si è individuato il **valore del lotto in esame correlato alla natura del diritto pignorato**.



Determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni.

La valutazione di un immobile quindi, in termini monetari, scaturisce dall'applicazione di una precisa *metodologia estimativa*, che possiamo definire come un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio: *il valore di stima*.

Il *valore di stima* è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il più *probabile valore di mercato* del bene. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal prezzo di mercato, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

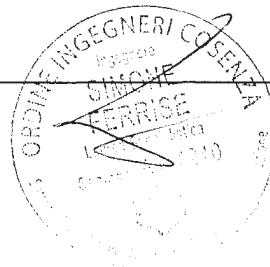
La determinazione del più *probabile valore di mercato* è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che *non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile*. L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato sul mercato per lo stesso bene. Pertanto la corretta valutazione di un bene deve essere logica e razionale, e basata su riferimenti concreti, deve considerare il bene da stimare nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, deve avere nel contempo anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto.

Pertanto, indicando con il termine U il valore medio del fondo per m^2 , con V_m il valore medio unitario, avremo che il più probabile valore di mercato del terreno P è dato da:

$$P = U \times Superficie$$

$$\text{dove: } U = V_m \times \Pi$$

Il termine Π è la produttoria ottenuta applicando i coefficienti correttivi su menzionati per considerare i vari comodi e scomodi e quindi uniformare il valore del fondo alle proprie caratteristiche.

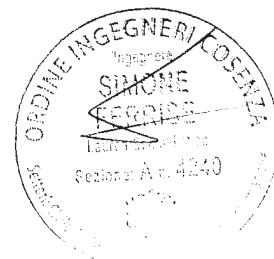


Determinazione del valore medio unitario di zona delle aree ricadenti in “Zona Commerciale di Completamento D/7”

Per la valutazione di questi terreni, si sono compiute delle indagini sul posto, mancando di fatto dati riscontrabili nelle compravendite. Da indagini svolte in Comune di Montalto Uffugo, si è appreso che il valore attribuito alle cosiddette “Zona Commerciale di Completamento D/7”, in cui ricade il terreno sito in contrada S. Antonello, oscilla tra i 30,00 €/mq e i 42,00 €/mq. Dalle indagini svolte sul posto, si sono riscontrati valori compresi tra 40,00 €/mq e 50,00 €/mq. Anche il valore fornito dall'agenzia del territorio di Cosenza è risultato compatibile con tali dati. E' emerso quindi, che i valori di scambio per i terreni ricadenti in “Zona Commerciale di Completamento D/7”, oscillano tra i 30,00 €/mq ed i 50,00 €/mq. Il valore medio unitario per tali zone sarà quindi pari a: $V_{m1} = 40,00\text{€/mq}$.

Determinazione dei coefficienti correttivi per i terreni.

Accesso, viabilità e collegamenti	Aspetti funzionali, esposizione, ventilazione, insolazione, fruibilità, capacità commerciale ed edificatoria, ecc.
1,05	0,65
Produttoria II	0,68



12.2. Stima dei terreni.

Il prezzo di base calcolato per il *Quoziente di terreno della superficie catastale di mq 1.108 ricadenti nel vigente strumento urbanistico di detto Comune, in zona commerciale di completamento D/7, confinante con autostrada ed identificato in N.C.T. al Foglio 61 del Comune di Montalto Uffugo, p.lla 719, sem arb. Cl.2, ha 0.11.08, R.d. euro 4,58 R.a. euro 1,43, è così determinato:*

Lotto Tre				
Valore medio unitario €/m ²	Coefficienti correttivi II	Valore medio unitario corretto €/m ²	Superficie Commerciale m ²	Valore di Mercato €
40,00	0,68	27,20	1.108,00	30.137,60
PREZZO DI BASE			30.137,60 €	

12.3. Il metodo di stima adottato per la valutazione dei fabbricati

Anche qui vale quanto già descritto per la valutazione dei terreni; analogamente ad essi, **il più probabile valore di mercato** degli immobili è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "**criterio sintetico comparativo**".

Il procedimento di stima, comunemente noto come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/m², €/vano, €/m³), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie. Il valore medio unitario espresso in € per m² di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto ed avvallata anche dalla consultazione dei "borsini immobiliari" dell'agenzia del territorio - OMI.

La superficie commerciale.

La **consistenza** di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale** espressa in metri quadrati. La **superficie commerciale** viene determinata moltiplicando le **superfici reali**, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni **coefficienti correttivi**. Ciascuna superficie è stata valutata diversamente per trasformarla nella sua consistenza commerciale.

Per il lotto 1 abbiamo:

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m ²)
Abitazione	172,00	1	172,00
Balconi	5,70	0,35	2,00
TOTALE			174,00

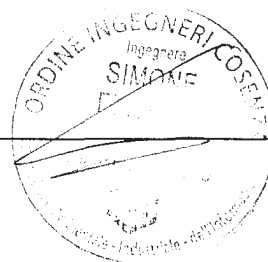
Per il lotto 2 abbiamo:

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m ²)
Capannone/Deposito	703,00	1	703,00
Piano Soppalcato	64,00	0,50	32,00
TOTALE			735,00

Il valore medio di zona dei fabbricati.

Il **valore medio unitario** è stato ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato l'immobile tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio. Si è tenuto in considerazione infine delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

Per quanto riguarda la superficie di tipo abitativo di tipo A/3 il **valore medio unitario**, da ricerche effettuate nella zona e stando alle valutazioni reperite sui borsini dell'agenzia del territorio, va da un minimo di €/m² 840,00, ad un massimo di €/m² 1.100,00. Nella valutazione si è considerato quindi un **valore medio unitario** pari a €/m² 970,00.



Per quanto riguarda la superficie di tipo “Capannone industriale” di tipo D/7 il **valore medio unitario**, da ricerche effettuate nella zona e stando alle valutazioni reperite sui borsini dell’agenzia del territorio, nonché da ricerche effettuate presso l’Agenzia del Territorio, va da un minimo di €/m² 355,00, ad un massimo di €/m² 510,00. Nella valutazione si è considerato quindi un **valore medio unitario** pari a €/m² 510,00.

12.4. *La stima dei fabbricati.*

Nel caso delle **Abitazioni**, moltiplicando il suddetto **valore medio unitario** per la *superficie commerciale* dell’appartamento si ottiene il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**, cioè il valore medio della città o quartiere considerato per appartamenti simili; esso non è il **più probabile valore di mercato dell’immobile in oggetto**. Per determinare tale valore è strettamente necessario considerare le caratteristiche proprie dell’abitazione esaminata. Pertanto il valore medio unitario sarà moltiplicato per i tre macrocoefficienti di seguito indicati con δ , Δ , Ω , il cui significato viene sinteticamente descritto di seguito:

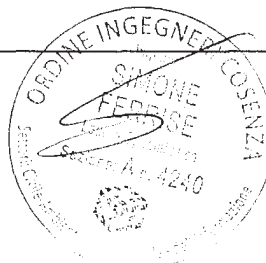
δ : è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è ubicato l’immobile;

Δ : è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche proprie dell’edificio in cui è ubicato l’immobile e precisamente delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione;

Ω : è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell’alloggio ed in particolare gli aspetti funzionali, le varianti estetiche, le varianti posizionali, le varianti dimensionali, le varianti di conservazione.

Tali coefficienti correttivi esprimeranno le correzioni dovute alla zona, quindi al posizionamento dell’area o quartiere commerciale rispetto la Città, alla vetustà dell’edificio, alla conservazione dello stesso.

Nel caso delle attività industriali, i parametri sono quindi fissati non più in base alla fruizione, come per le case, ma in base alla funzione e, quindi, in base alle capacità della zona di far aumentare la produttività o commerciabilità grazie ad una organizzazione urbanistica tale da potenziare quest’ultima. Volendo fare un esempio possiamo pensare ai collegamenti con le grandi



arterie e, quindi, agli snodi principali viari presenti in zona, alla vicinanza dal cuore della città e quindi delle attività degli uffici. In definitiva avremo quindi:
 δ : è il coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali. Tali caratteristiche sono relative al bacino di utenza, alle classi di utenza, alle classi tipologiche alle attività, alla capacità funzionale. Otterremo, moltiplicando tra loro i singoli coefficienti per tali voci, il coefficiente cercato δ ;

Δ : è il coefficiente che esprime la conservazione del fabbricato che ospita l'immobile e il relativo contesto urbanistico. In questo caso, riferita all'edificio che contiene il negozio o magazzino, la funzionalità dello stesso e la relativa dotazione urbanistica, i canoni estetici dell'intorno del sito, i canoni sociali dello stesso ecc ecc.;

Ω : è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche dell'immobile vero e proprio. Ne analizza quindi le caratteristiche funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e di conservazione.

Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nelle seguenti tabelle:

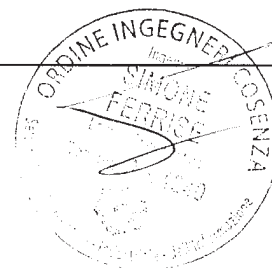
lotto 1

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n°1</i>		
δ	Δ	Ω
0,950	0,956	1,050
Produttoria Π		0,954

Lotto 2

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n°2</i>		
δ	Δ	Ω
1,178	0,956	1,050
Produttoria Π		1,183

Il prezzo di base calcolato per l'unità abitativa sita al 2° piano del fabbricato edificato in Montalto Uffugo (CS), Contrada S. Antonello, Via Cosenza s.nc., ed identificata al N.C.E.U. al foglio 61 del Comune di Montalto Uffugo, particella

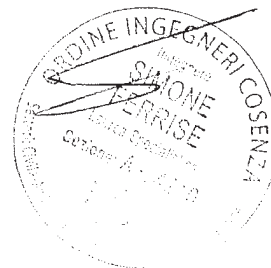


n°887, sub 2, categoria A/3, classe 2, consistenza di 8 vani, presentatosi in sede di sopralluogo in buone condizioni di conservazione, è così determinato:

Lotto Uno				
Valore medio unitario €/m ²	Coefficienti correttivi II	Valore medio unitario corretto €/m ²	Superficie Commerciale m ²	Valore di Mercato €
970,00	0,954	925,38	174,00	161.016,12
PREZZO DI BASE			161.016,12 €	

Il prezzo di base calcolato per l'unità immobiliare adibita ad attività industriale sita al piano terra con relativo piano soppalcato del fabbricato edificato in Montalto Uffugo (CS), Contrada S. Antonello, Via Cosenza s.nc., ed identificata al N.C.E.U. al foglio 61 del Comune di Montalto Uffugo, particella n°887, sub 3, categoria D/7, presentatosi in sede di sopralluogo in buone condizioni di conservazione, è così determinato:

Lotto Due				
Valore medio unitario €/m ²	Coefficienti correttivi II	Valore medio unitario corretto €/m ²	Superficie Commerciale m ²	Valore di Mercato €
432,50	1,183	511,65	735,00	376.062,75
PREZZO DI BASE			376.062,75 €	



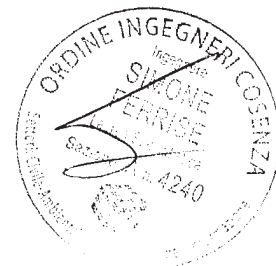
Quello che andiamo ad indicare nelle tabelle seguenti è il più probabile valore di mercato correlato alla natura del diritto pignorato:

Lotto	Più probabile valore di mercato in €	Diritti	Più probabile valore di mercato correlato alla quota di proprietà
Uno	161.016,12 €	Piena Proprietà in ragione di 1/1	161.016,12 €
Due	376.062,75 €	Piena Proprietà in ragione di 1/1	376.062,75 €
Tre	30.137,60 €	Piena Proprietà in ragione di 1/1	30.137,60 €

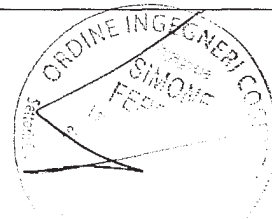
Da tali valori si devono sottrarre gli oneri sul costo di costruzione dovuti al Comune di Montalto Uffugo descritti nell'apposito paragrafo.

Lotto	Più probabile valore di mercato correlato alla quota di proprietà	Oneri dovuti (per quota parte proporzionale)	Più probabile valore di mercato correlato alla quota di proprietà scomputato dagli oneri dovuti
Uno	161.016,12 €	765,00 €	160.251,12 €
Due	376.062,75 €	3.035,00 €	373.027,75 €
Tre	30.137,60 €	-- €	30.137,60 €

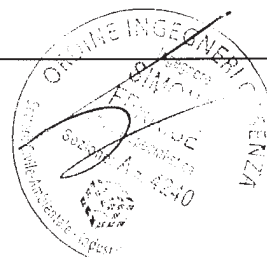
Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata e restando a vostra completa disposizione per ogni chiarimento, si riporta di seguito la determinazione del prezzo base, la descrizione dei lotti con gli identificativi catastali, il prezzo di base con l'identificazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento.



SINTESI LOTTO UNO							
Descrizione:	<i>Appartamento sito al 2° piano del fabbricato edificato in Montalto Uffugo (CS), Contrada S. Antonello, Via Cosenza s.nc., ed identificata al N.C.E.U. al foglio 61 del Comune di Montalto Uffugo, particella n°887, sub 2, categoria A/3, classe 2, consistenza di 8 vani</i>						
Descrizione stato di possesso:	Occupato attualmente in virtù di un contratto di locazione regolarmente registrato e valido fino al 30/07/2014						
Descrizione qualitativa dello stato attuale	Buone condizioni						
Dati catastali:							
Fl	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
61	887	3	2	A/3	2	8 vani	413,17
Superficie Lorda Appartamento:	172,00 m ² Abitazione 5,70 m ² Balconi						
Superficie Calpestabile:	148,00 m ² Abitazione 5,70 m ² Balconi						
Superficie Commerciale:	174,00 m ²						
Natura e titolarità giuridica:	Piena proprietà in ragione di 1/1 della soc. ‘						
Oneri dovuti:	Quota proporzionale dovuta al Comune di Montalto Uffugo per oneri su costo di costruzione: 765,00 €						
Valore base stimato dell'immobile (intero bene) €	160.251,12 € (centosessantamiladuecentocinquantuno/12)						
Diritti pignorati	Piena Proprietà in ragione di 1/1						
Valore base delle quote pignorate €	160.251,12 € (centosessantamiladuecentocinquantuno/12)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	160.251,00 € (centosessantamiladuecentocinquantuno/00)						



SINTESI LOTTO DUE							
Descrizione:	<i>Capannone per attività industriale sito al piano terra con relativo piano soppalcato del fabbricato edificato in Montalto Uffugo (CS), Contrada S. Antonello, Via Cosenza s.nc., ed identificata al N.C.E.U. al foglio 61 del Comune di Montalto Uffugo, particella n°887, sub 3, categoria D/7</i>						
Descrizione stato di possesso:	Occupato attualmente in virtù di un contratto di locazione regolarmente registrato e valido fino al 30/07/2016						
Descrizione qualitativa dello stato attuale	Buone condizioni						
Dati catastali:							
FI	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
61	887	2	2	D/7			5.670,00
Superficie Lorda Capannone:	703,00 m ² Attività industriale e servizi 64,00 m ² Soppalco/Ufficio						
Superficie netta adibita ad attività industriale:	570,00 m ²						
Superficie Commerciale:	735,00 m ²						
Natura e titolarità giuridica:	Piena proprietà in ragione di 1/1 della soc.						
Oneri dovuti:	Quota proporzionale dovuta al Comune di Montalto Uffugo per oneri su costo di costruzione: 3.035,00 €						
Valore base stimato dell'immobile (intero bene) €	373.027,75 € (trecentosettantatremilaventisette/75)						
Diritti pignorati	Piena Proprietà in ragione di 1/1						
Valore base delle quote pignorate €	373.027,75 € (trecentosettantatremilaventisette/75)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	373.028,00 € (trecentosettantatremilaventotto/00)						



SINTESI LOTTO TRE					
Descrizione:		Quoziente di terreno della superficie catastale di mq 1.108 ricadenti nel vigente strumento urbanistico di detto Comune, in zona commerciale di completamento D/7, confinante con autostrada ed identificato in N.C.T. al Foglio 61 del Comune di Montalto Uffugo, p.lla 719, sem arb. Cl.2, ha 0.11.08, R.d. euro 4,58 R.a. euro 1,43			
Descrizione stato di possesso:		Libero ed attualmente sfruttato per coltivazione			
Note:		Adiacente all'autostrada A3, SA-RC e quinti ricadente nella fascia di rispetto e comunque inferiore, in quanto a dimensioni, al lotto minimo edificabile			
Dati catastali:					
Fl	Partic.	Qualità cl.	Superf. Ha are ca	Redd. Dom. €	Redd. Agr. €
61	719	Sem. Arb. 2	00 11 08	4,58	1,43
Superficie Commerciale:		1.108,00 m ²			
Natura e titolarità giuridica:		Piena proprietà in ragione di 1/1 della soc. ‘			
Valore base stimato dell'immobile (intero bene) €		30.137,60 € (trentamilacentotrentasette/60)			
Diritti pignorati		Piena Proprietà in ragione di 1/1			
Valore base delle quote pignorate €		30.137,60 € (trentamilacentotrentasette/60)			
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €		30.138,00 € (trentamilacentotrentotto/00)			

Il Consulente

Ing. Simone Ferrise

