

Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
Del Tribunale Civile e Penale di Castrovillari

PROC. N° 98/2019 R.G.E.

G.E.: Dott.ssa Giuliana GAUDIANO

CUSTODE: Dott.ssa Marianna FIORAVANTE

PROCEDENTE: **B.c.c. Gestione Crediti S.p.A.** - con sede in Roma Via
M.Carucci 131 Pal. A/2 - C.F. 07302421008 Partita Iva
N° 15240741007- rappresentata e difesa con delega
dall'Avv.to Vincenzo AZZINNARO, elettivamente
domiciliata presso il suo Studio con sede in Cosenza
Piazza Gullò N° 81.

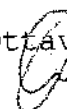
Contro

OGGETTO: **RELAZIONE**

Mormanno, li 21 Febbraio 2021

L' Esperto

Geom. Ottavio LEONE



BENI PIGNORATI

(Come da Atto di Pignoramento Immobiliare)

Con Atto in data 08 Ottobre 2019 Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 24 Ottobre 2019 ai nn. 27343 R.G. e 21456 R.P., la procedente: **B.c.c. Gestione Crediti S.p.A.** - con sede in Roma Via M. Carucci 131 Pal. A/2 - C.F. 07302421008 Partita Iva N° 15240741007, sottopose a pignoramento, a carico di

i seguenti immobili, così descritti nell'Atto di Pignoramento:

Sull'intera consistenza ed in piena proprietà dell'Esecutato:

1. Appartamento sito in San Lorenzo del Vallo (CS) alla via della Repubblica 12, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del predetto Comune al Foglio di Mappa N° 12 P.lle 128 sub.1 e 129 Sub. 3 (Graffate) Piano T-1, Cat. A/3 Cl. U Vani 8 R.C. €. 371,85 (- IN APPRESSO DETTO, IMMOBILE VERRA' IDENTIFICATO COME **"LOTTO 1"** -)
2. Appezamento di Terreno con entrostante fabbricato in costruzione sito in San Lorenzo del Vallo (CS) alla Contrada Vignale, censito al Nuovo Catasto Terreni del predetto comune al Foglio di Mappa N° 10 P.lla 389 are 13.70 (- IN APPRESSO, DETTO IMMOBILE VERRA' IDENTIFICATO COME **"LOTTO 2"** -)

PERIZIA DELL'ESPERTO

Il sottoscritto Geom. Ottavio Leone, con Studio in Mormanno alla Via S. Anna 13 iscritto al N° 1960 dell'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Cosenza, premesso che:

- in data 18 Dicembre 2019 è stato nominato Esperto nella esecuzione in oggetto;
- in data 23 Dicembre 2019 ha regolarmente accettato l'incarico ricevuto, prestando il giuramento di rito;
- in data 09 Gennaio 2020 è stato inviato avviso alle parti interessate, circa la data in cui si sarebbero effettuate le operazioni sopraluogo. Detto avviso è stato inoltrato all'Esecutato a mezzo Raccomandata regolarmente accettata ed a mezzo P.E.C.: all'Avv.to di parte Creditrice ed al Custode, regolarmente consegnate;
- in data 31 Gennaio 2020 sono state effettuate le operazioni sopraluogo da parte dello scrivente, alla presenza del Custode Cautelare Dott.ssa Fioravante, nonchè assistito dal mio collaboratore, (come da Verbale All. A1). Durante lo svolgimento

del sopralluogo, precisamente nell'appezzamento di terreno di cui all'immobile n. 2 sopra citato, ci si è accorti che insisteva all'interno del terreno stesso un fabbricato, quest'ultimo definito e **completato** in ogni sua parte inoltre utilizzato dall'Esecutato. Detto fabbricato nell'Atto di Pignoramento veniva riportato come "Fabbricato in corso di costruzione". Per il motivo suddetto, di concerto con il Custode, è stato ritenuto opportuno inoltrare al G.E. dei chiarimenti e precisamente: "se la Relazione in oggetto doveva riguardare anche la stima del predetto fabbricato o no, visto che risultava alla data del sopralluogo finito". La richiesta di chiarimenti è stata regolarmente inoltrata al G.E. in data 10 Febbraio 2020 ed in pari data il Giudice <<Disponeva che l'esperto provveda alla stima anche del fabbricato presente sul terreno di cui al N° 2>>. Pertanto il sottoscritto, su invito telefonico alle parti interessate, disponeva un secondo sopralluogo in data 09 Febbraio 2021 il quale veniva regolarmente svolto (come da Verbale **All. A2**).

- Considerato che dalla data del 10 Febbraio 2020 ha avuto inizio l'effetto pandemico dovuto al "Covid" e di conseguenza il lockdown, ciò ha creato uno slittamento di tutte le date di scadenze previste, oltre alla lungaggine dei tempi creata dagli Uffici preposti del Comune i quali Uffici nulla rispondevano alla richiesta di accesso agli atti, quest'ultima datata 21 Gennaio 2020. L'accesso agli atti, dopo una serie di solleciti ma soprattutto dopo il rallentamento dell'effetto pandemico, si è riusciti ad effettuarlo in due giorni precisamente il 02 Febbraio 2021 ed il 08 Febbraio 2021.

Tutto ciò premesso in ossequio all'incarico ricevuto, rassegna la seguente relazione.

ESTREMI ATTI DI PROVENIENZA

In base alle Ispezioni Ipotecarie e dalle Visure Catastali (**All. G1**) eseguite dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio- di Cosenza, al N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni) e N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comune di San Lorenzo del Vallo, confrontati con la documentazione agli atti ed in particolare con la Relazione Notarile ultima del Dott. ILARIA CHIARADIA Notaio in Pisticci (MT) si è accertato, per ciò che riguarda la provenienza, che nel **Ventennio** si sono succeduti i seguenti Atti di Trasferimento:

- Quanto al Fabbricato (in appresso identificato come "**Lotto 1**"),

Gabriele Martino del 26/01/1988 Rep. 2129

Cassano Ionio il 15/02/1988 N° 153, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 27 Febbraio 1988 ai nn. 5392 R.G. e 171871 R.P.; col quale Atto veniva trasferita la piena proprietà: sia del fabbricato a piano terra in San Lorenzo del Vallo Via San Vincenzo 23 distinto in Catasto al Fog. 12 P.lla 128 di mq. 31,00, sia quella del fabbricato di due vani al piano terra con accesso dal civico 21 di detta Via San Vincenzo, distinto in Catasto al Foglio 12 P.lla 129 sub. 2.

- Quanto al terreno (in appresso identificato come "Lotto 2") distinto in Catasto al Fog. 10 P.lla 389 di area 13,70 è stato acquistato in Regime di Separazione dei Beni

il 19/02/2007 al N° 1397, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 20 Febbraio 2007 ai nn. 6923 R.G. e 4905 R.P.

- Al Sig. VENDITTRICE- detto terreno era pervenuto con atto di donazione da

trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 26 Aprile 1985 ai nn. 8893 R.G. e 108786 R.P.

CONTROLLO CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI

L' eseguito controllo della certificazione ipocatastale in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati;
- la rispondenza dei beni tra: identificazione catastale e quello descritto nell'atto di pignoramento; facendo presente però che il terreno di cui al N° 2 ha subito la soppressione del numero di particella catastale precisamente: da P.lla 389 al Catasto Terreni a P.lla 913 quale Ente Urbano. Ciò a seguito della Denuncia al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del nuovo fabbricato edificato nel terreno come in premessa citato.
- la regolarità e completezza della prescritta certificazione storica della Conservatoria dei RR.II. in atti.

IPOTECHE E PIGNORAMENTI GRAVANTI SUL BENE

Dall'esame della certificazione storica della Conservatoria dei RR.II. visionata dal sottoscritto, confrontata con quella prodotta nella relazione notarile a firma della Dott.ssa ILARIA CHIARADIA Notaio in Pisticci (MT), i beni in esame risultano gravati dalle seguenti Formalità:

- 1) **Ipoteca Volontaria** del 17/03/2008, iscritta a Cosenza il 18/03/2008 ai nn. 8580/1356, a favore della

la complessiva somma di €. 240.000,00 di cui €. 120.000,00 per capitale, della durata di anni 15 gravante sui seguenti Immobili:

- Intera piena proprietà sull'appartamento in San Lorenzo del Vallo (CS) alla via della Repubblica n. 12, distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 12 P.lle 128 sub. 1 e 129 sub. 3 (Graffate)
- Terreno in San Lorenzo del Vallo (CS) alla contrada Vignale, riportato nel Catasto Terreni Fog. 10 P.lla 389 di are 13.70

2) **Verbale di Pignoramento** del Tribunale di Castrovillari del 08/10/2019, Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 24/10/2019 ai nn. 27343/21456, a favore

- Intera piena proprietà sull'appartamento in San Lorenzo del Vallo (CS) alla via della Repubblica n. 12, distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 12 P.lle 128 sub. 1 e 129 sub. 3 (Graffate)
- Terreno in San Lorenzo del Vallo (CS) alla contrada Vignale, riportato nel Catasto Terreni Fog. 10 P.lla 389 di are 13.70

DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL <<LOTTO 1>>

Il bene oggetto di stima riguarda un fabbricato uso abitazione ubicato all'attuale Via della Repubblica n. 12 del Comune di San Lorenzo del Vallo (CS). Detto fabbricato è inserito in un vecchio comparto all'interno del centro abitato di San Lorenzo del Vallo (**All. D1**), esso costituisce una Unità Immobiliare disposta da terra a cielo, infatti si sviluppa su un Piano Terra ed un Piano Primo collegati internamente da scala. L'Unità Immobiliare in questione, risulta dunque inserita in un comparto maggiore, però con propri ingressi autonomi, come può rilevarsi dalla Documentazione Fotografica (**All. C1**).

Precisamente l'immobile è confinante con:

- Il prospetto Nord, dove è situato l'ingresso all'abitazione ed al locale di sgombero, confina con la Via della Repubblica;
- Gli altri tre prospetti risultano in aderenza ad altre Unità Immobiliari;

E per di più si fa espresso riferimento alla PLANIMETRIA DI DETTAGLIO redatta dal sottoscritto e coincidente con lo stato attuale (**All. E1**).

L'immobile risulta comunque descrivibile ed individuabile, può essere venduto **autonomamente**. Verrà pertanto descritto come **unico Lotto** individuato col **N° 1**. Allo stesso sarà attribuito un Valore Commerciale determinato sulla base degli elementi estrapolati da ogni **singolo particolare** ritenuto utile.

Il Lotto suddetto sarà schematizzato in:

- a) una prima tabella descrive e identifica Catastalmente il bene costituente il lotto;

b) segue la descrizione della documentazione sulla Regolarità Urbanistica, lo Stato Occupativo nonché l'Identificazione aggiornata per la vendita;

c) segue poi una Relazione Tecnica che: descrive l'immobile, il suo grado di commerciabilità, il criterio adottato per la stima del bene, quest'ultimo riepilogato numericamente in una seconda tabella con il valore di mercato (espresso in Euro) attribuito all'immobile costituente il lotto.

Il << **LOTTO 1** >> identificato e ricadente nel Comune di San Lorenzo del Vallo (CS), è costituito da una Unità Immobiliare Urbana ed è riassunta Catastalmente secondo la sottostante tabella. **Si fa notare** che i dati identificativi attuali, riferiti però ai soli **subalterni**, non coincidono con quelli riportati nell'atto di donazione ma bensì **risultano aggiornati** a seguito della Variazione Catastale presentata successivamente alla realizzazione dei Lavori Edilizi eseguiti. La Variazione Catastale, registrata in data 18/02/2000 n. B00967.1/2000 (come può rilevarsi anche dalla Visura Storica, ha infatti come causale: "FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DELLA TOPONOMASTICA-"

Tabella con gli Identificativi Catastali:

FOGLIO	PARTICELLA	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA VANI	RENDITA CATASTALE IN EURO
12	128 sub.1 129 sub.3		A/3	U	8	454,48

L'Unità Immobiliare suddetta, rappresenta un fabbricato a sé libero per un lato ed in aderenza per i restanti tre lati con altre Unità Immobiliari facenti parte dello stesso comparto. Risulta alla data di acquisto da parte dell'Esecutato di vecchissima costruzione (Ante 1967), successivamente demolito e ricostruito da parte dell'Esecutato stesso con regolare Concessione Edilizia. L'intero immobile si sviluppa su due piani fuori terra con accesso plurimo dall'esterno e collegati, i detti piani, con scala interna. Lo stabile risulta realizzato nel Comune di San Lorenzo del Vallo (CS) alla Via della Repubblica e ricade nel vecchio centro abitato; risulta infatti il vecchio centro abitato distinto come "**ZONA ACS - Insediamento Antico**" secondo il vigente P.S.C. adottato dal Comune.

Quanto alla Regolarità Urbanistica dell'immobile è emerso che, per come sopra già accennato, alla data di acquisto da parte dell'Esecutato il fabbricato risultava in pessime condizioni essendo lo stesso di antichissima costruzione (sicuramente antecedente al

1967) e non sono stati rintracciati al Comune Atti che ne possano comprovare la data di costruzione che a questo punto dovrebbe riguardare l'intero comparto cui fa parte l'immobile in questione. Successivamente all'Atto di acquisto però, mediante interventi edilizi di demolizione e ricostruzione realizzati dall'Esecutato, l'immobile è divenuto abitabile. Per i suddetti lavori sono presenti gli Atti estrapolati dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune, per come sotto indicati:

- RICHIESTA CONCESSIONE EDILIZIA, da Parte Dell'Esecutato Genovese Egidio Antonio, PROT N° 1453 DEL 19 Aprile 1988 (All. F1) -
- AUTORIZZAZIONE PER INIZIO LAVORI rilasciata dall'UFFICIO DEL GENIO CIVILE di Cosenza il 20 Giugno 1988 Prot. N° 9185. (All. F2) -
- CONCESSIONE EDILIZIA, N° 10 DEL 12 Luglio 1988 (All. F3)

GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA:

Dalle indagini espletate presso lo stesso Ufficio Tecnico sono emerse le **seguenti anomalie** in merito alla regolarità:

- 1) L'immobile, attualmente, risulta all'interno con una diversa distribuzione degli spazi rispetto a quanto era stato previsto nel progetto allegato alla Concessione Edilizia di cui sopra. Inoltre la scala interna doveva proseguire con altre rampe per accedere al sottotetto, al contrario quest'ultime non sono state realizzate.
- 2) Non esiste agli atti la trasmissione della **Comunicazione** circa l'Effettivo **Inizio dei Lavori**.
- 3) Non esiste agli atti la trasmissione della dovuta **Comunicazione di Ultimazione Lavori**.
- 4) Sono stati rilevati: **a)** una Istanza dell'Esecutato (All. F4) acquisita al Protocollo dell'Ente al N° 3170 in data 05/07/1991, con la quale veniva richiesta una **proroga dei termini di scadenza** dei lavori (prevista dalla Concessione Edilizia entro il 12/07/1991), **b)** l'Autorizzazione della proroga richiesta (All. F5) rilasciata dall'Ente in data 21/02/1992 Prot. n. 3170
- 5) Non esiste richiesta, da parte del titolare della Concessione Edilizia, di ottenimento del **Certificato di Agibilità** né tantomeno l'Ufficio Competente ne ha rilasciato.

STATO OCCUPATIVO DEL BENE

In sede di sopralluogo è stato possibile accertare lo stato occupativo del bene oggetto di perizia, ed è risultato che lo stesso risulta *utilizzato dal Coniuge dell'Esecutato (Attualmente separato) quale residenza.*

IDENTIFICAZIONE AGGIORNATA PER LA VENDITA

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Lorenzo del Vallo il lotto in descrizione, risulta perfettamente identificato come può evincersi dall'allegata Visura Catastale, stesso dicasi per ciò che riguarda la situazione Planimetrica Attuale rilevata dallo scrivente (All.E1) la quale quest'ultima, corrisponde esattamente alla situazione Planimetrica esistente agli Atti del N.C.E.U. che in copia si allega (All.G2).

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'Unità Immobiliare attualmente utilizzata per intero ad abitazione, è distribuita su due piani per come meglio identificata sull'allegato E1, di cui:

- **Al Piano Terra** è situato l'ingresso principale dal quale attraverso un piccolo disimpegno permette di accedere: al vano scala che porta al piano superiore e direttamente nel vano adibito a soggiorno-pranzo; da quest'ultimo si può accedere all'Angolo Cottura che dimena sul retrostante vano "cantina-dispensa" ed a sua volta si può accedere anche al locale di sgombero che comunque quest'ultimo ha l'ingresso autonomo carrabile anche dall'esterno. L'intero piano in questione si estende dunque su una Superficie Utile Abitabile pari a **mq 49,30** ed una Superficie non Residenziale pari a **mq. 27,53**. Il suddetto piano risulta scarso dal punto di vista della luminosità per effetto che un solo lato è dotato di porte e finestre che affacciano all'esterno, il resto dei lati risultano privi di luci in quanto risultano in aderenza. Il piano in questione può essere definito come ambiente adibito a zona giorno.
- **Il Primo Piano**, al quale si accede dal piano terra mediante la scala interna ed il quale può essere definito come ambiente con svolgimento a "Zona Notte", è composto da: quattro vani adibiti a Camere di cui due delle camere (**c** e **d**) collegate al balcone esterno, un vano bagno, nonché altre due camere (**a** e **b**) prive di finestre. Tutti i vani del piano hanno accesso autonomo disimpegnate dal corridoio al quale si arriva dalle scale. Detto Piano sviluppa una Superficie Utile Abitabile di **mq. 73,75** ed una Superficie di **mq. 8,15** per Balcone. Anche il piano in descrizione risulta scarso dal punto di vista della luminosità per effetto che un solo lato è dotato di balconi e finestre che affacciano

all'esterno, il resto dei lati risultano privi di luci in quanto risultano in aderenza.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono rappresentate da struttura portante in muratura ordinaria, solai in c.a., i divisori sono in muratura di mattoni; le finiture interne ed esterne esistenti (intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi) sono di tipo civile. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, elettrico, fognario, citofonico e di riscaldamento, quest'ultimo avente radiatori in alluminio e nel complesso si presenta in buone condizioni di conservazione.

Ai fini di una equa valutazione del bene è da considerarsi lo stato di manutenzione del bene stesso, infatti l'immobile, vetusto di oltre trent'anni dall'ultima ristrutturazione, mostra una struttura efficiente ed in buono stato di conservazione, esternamente non presenta segni generalizzati di deterioramento negli intonaci esterni. Le finiture interne, oltre ad essere di buona fattura, sono ben curate ma questo dovuto soprattutto alla manutenzione che è fatta puntualmente dagli occupanti.

GIUDIZIO SUL GRADO DI COMMERCIALIZZABILITÀ'

L'Unità Immobiliare di cui si chiede la stima, si trova nel Comune di San Lorenzo del Vallo alla Via della Repubblica 12.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato all'interno del centro abitato di San Lorenzo del Vallo. I più importanti centri limitrofi sono: Castrovillari, Sibari, Corigliano-Rossano. Il traffico nella zona è locale; sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il Comune di San Lorenzo del Vallo è una cittadina situata all'interno del territorio Provinciale di Cosenza che come tutti i paesi dell'estremo sud, subisce l'effetto dello svuotamento dei paesi a causa della disoccupazione. Ciò si ripercuote molto sul mercato immobiliare dove l'offerta si moltiplica annualmente e la Domanda è sempre più in calo.

La zona dove ricade il fabbricato è di tipo esclusivamente Residenziale, risulta completata dal punto di vista urbanistico pertanto munita di tutti i servizi di Urbanizzazione primaria. E' sufficiente dal punto di vista viario in quanto è situata in area piana con strade abbastanza comode.

Per quanto sopra, all'immobile in questione, gli si può attribuire un grado di commerciabilità che lo colloca in una fascia media, rendendolo **comunque appetibile sul mercato.**

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione di un più probabile valore di mercato, le principali fonti di riferimento sono state: l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio integrato altresì, attraverso interviste ad Operatori Immobiliari relative alle offerte di vendita o locazione al pubblico diffuse attraverso i media. Inoltre ulteriori fattori significativi come i prezzi effettivamente rilevati nella zona (parametri questi di mercato per immobili di

nuova costruzione aventi caratteristiche simili), hanno contribuito alla determinazione del procedimento di stima molto attendibile. Successivamente alla media dei parametri acquisiti, sono stati applicati i giusti correttivi in considerazione dell'epoca di costruzione, del suo stato di manutenzione, dell'ubicazione e della destinazione.

Pertanto si è giunti alla determinazione del parametro da utilizzare per la stima dell'immobile quantificato in €. **300,00 x mq.**

Il criterio per il calcolo della superficie che si deve considerare per determinare il Valore Commerciale è quello **Convenzionale**. Pertanto la Consistenza avviene attraverso la determinazione della **Superficie Lorda Esterna (SLE)** che viene calcolata computando:

- l'effettiva Superficie Utile Netta calpestabile (100%),
- l'effettiva Superficie dei Muri Perimetrali (100%) (Muri fino ad uno spessore max cm. 50),
- la Superficie dei Locali Accessori diretti: nella misura del 35% e dei locali accessori indiretti: nella misura del 50%
- Box Collegato ai vani principali (60%)
- Balconi e Lastrici Solari (25%)
- Superficie di Corti e Cortili Esclusivi (10%)

Nella tabella seguente sono riportati in dettaglio gli elementi e i dati utilizzati per il calcolo di detta superficie e di conseguenza il **Valore dell'Immobile**.

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE/mq (effettiva)	SUPERFICIE (convenzionale)	PARAMETRO euro/mq	VALORE
Abitazione P.T. e P.1°	123,15 x (100%)	mq 123,15	300,00	euro 36.945,00
Accessori Indiretti P.T	27,53 x (50%)	mq 13,76	300,00	euro 4.128,00
Muri Perim. P.T. (ml. 45,00x0.45)	20,25 x (100%)	mq 20,25	300,00	euro 6.075,00
Muri Perim. P.1° (ml. 45,00x0.35)	15,75 x (100%)	mq 15,75	300,00	euro 4.725,00
Balcone	8,15 x (25%)	mq 2,04	300,00	euro 612,00
	TOTALE			euro 52.485,00

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL <<LOTTO 2>>

Il bene oggetto di stima, ubicato alla contrada Ciccarello del Comune di San Lorenzo del Vallo (CS) (**All. D2**), riguarda un terreno con entrostante fabbricato (in costruzione, per come era stato descritto e riportato nell'Atto di Pignoramento), **attualmente però** risulta insistere in detto terreno un Fabbricato di Nuova Costruzione che si erge su due piani fuori terra rifinito ed utilizzato in ogni sua parte. Detto fabbricato e relativa corte circostante risulta costituito da:

- un **Piano Terra**, il quale risulta meglio identificato nella PLANIMETRIA DI DETTAGLIO (**All. E2**); detto piano si presenta diviso catastalmente in n. 2 (Due) Unità Immobiliari: Fog. 10 P.lla 913 sub. **6** e sub. **7**, ma di fatto le UU.II. sono collegate e quindi il piano in questione è utilizzabile per l'intera superficie.

L'immobile risulta interamente di proprietà dell'Esecutato [redacted] il quale, fino alla data dell'inizio del lockdown causa Covid, lo utilizzava ad **Attività Commerciale**, ad oggi dismessa, come dallo stesso Esecutato dichiarato.

- Un **Primo Piano** meglio identificato nella PLANIMETRIA DI DETTAGLIO (**All. E2**) il quale anche questi è composto da N° 2 (Due) Unità Immobiliari **Uso Abitazione**, ma sulla Planimetria di Dettaglio sopra accennata (**All. E2**), è stato riportato per la sola porzione interessata dalla presente relazione di stima; precisamente riguarda l'U.I. identificata catastalmente al Fog. 10 P.lla 913 **sub. 5**, la quale risulta di **proprietà dell'Esecutato** e dove quest'ultimo risiede. Mentre l'altra U.I. distinta al Fog. 10 P.lla 913 **sub. 4**, risulta in testa [redacted] pervenuta a quest'ultima con regolare Atto di Donazione, stipulato "**Antecedentemente al Pignoramento**".

Riepilogando il lotto in descrizione (Lotto 2) è quindi attualmente formato: dal Terreno riportato nell'Atto di Pignoramento con all'interno un **nuovo fabbricato** costituito a sua volta da una palazzina con n. 4 Unità Immobiliari Catastali disposte: n. 2 (due) sul Piano Terra e n. 2 (due) al Piano Primo. Ciascuna delle Unità Immobiliari ha il proprio ingresso dall'esterno i quali ingressi donano all'interno dell'area di corte circostante il fabbricato. La suddetta area di corte non è altro che la restante superficie scoperta del terreno oggetto di pignoramento. L'intero lotto risulta ben delimitato sui quattro lati con muri e sovrastante recinzione, l'ingresso comune all'intero lotto avviene direttamente dal cancello posto a raso sulla strada pubblica, come da Documentazione Fotografica (**All. C2**).

Detto lotto è compreso tra i seguenti confini:

- I lati Sud/Est e Sud/Ovest, sono confinanti con la strada;
- Proseguendo in senso orario, il lato Nord/Ovest con terreno di altra proprietà (Fog. 10 P.lla 1019);
- il lato Nord/Est con terreno di altra proprietà (Fog. 10 P.lla 188)

Per i motivi sopra accennati, i beni che quindi faranno parte del Lotto in descrizione, risultano n. 3 (tre) Unità Immobiliari e non 4 (quattro) per come risulta costituito il fabbricato, questo perché una delle U.I. è stata, per come prima detto, oggetto di trasferimento in data antecedente al Pignoramento. Pertanto la stima sarà riferita alle sole tre Unità Immobiliari che risultano di proprietà dell'Esecutato. Si fa però **ulteriormente presente** che pur essendo 3 (tre) le Unità Immobiliari dal punto di vista catastale, l'effettiva Valutazione che il sottoscritto proporrà sarà riferita a soli **Due** Immobili e più precisamente:

1. il primo immobile riguarda **l'INTERO Piano Terra** in quanto, pur essendo costituito da due U.U.II., quest'ultime risultano divise dal punto di vista catastale **ma non di fatto**, nel senso che

internamente sono collegate e che dunque **non possono essere vendute separatamente**; tranne che qualcuno decide di effettuare i dovuti lavori di chiusura nella parte in cui risultano delimitate catastalmente, allora si potrebbe procedere alla singola vendita delle Unità Immobiliari così per come presenti in banca dati catastale.

2. Il secondo immobile **riguarda l'Unità Immobiliare** situata al Piano 1° (Attuale Abitazione dell'Esecutato), che invece può essere Venduta Autonomamente;

I suddetti immobili risultano quindi descrivibili ed individuabili, e per la loro composizione possono essere venduti **autonomamente con a ciascuno i propri diritti vantati sulle parti comuni**. A ciascun immobile sarà attribuito un Valore Commerciale determinato sulla base degli elementi estrapolati da ogni **singolo particolare** ritenuto utile.

I beni in oggetto saranno dunque di seguito descritti e raggruppati secondo il sotto indicato schema che si articola in:

- a) una prima tabella identifica Catastalmente **ciascuno** dei beni costituente il lotto in descrizione;
- b) lo Stato Occupativo di ciascun bene;
- c) segue poi una Relazione Tecnica che: descrive l'Unità Immobiliare, il suo grado di commerciabilità, il criterio adottato per la stima del bene, quest'ultimo riepilogato numericamente in una seconda tabella con il valore di mercato (espresso in Euro) attribuito a ciascun immobile costituente il lotto.

L'immobile di cui al N° 1., identificato e ricadente nel Comune di San Lorenzo del Vallo (CS), è costituito da due Unità Immobiliari Urbane riassunte catastalmente ed all'attualità secondo la tabella che segue:

Al Piano Terra

FOGLIO	PARTICELLA	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIGLIATA	RENDITA CATASTALE IN EURO
10	913 sub. 6		C/1	U	Mq. 106,00	1532,84
10	913 sub. 7		A/3	U	Vani 5,5	255,65

L'immobile di cui al N° 2., identificato e ricadente nel Comune di San Lorenzo del Vallo (CS), è costituito da una sola Unità Immobiliare Urbana riassunta catastalmente secondo la tabella che segue:

Al Primo Piano

FOGLIO	PARTICELLA	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSENSI	RENDITA CATASTALE IN EURO
10	913 sub.5		A/3	U	Vani 6	278,89

Le Unità Immobiliari suddette, rappresentano l'intero Piano Terra munito di accesso plurimo dall'esterno nonché una porzione del Primo Piano la quale porzione riguarda precisamente quella alla quale si accede mediante scala esterna di esclusiva pertinenza situata sul lato Sud/Est dello stabile. Esse risultano di nuova costruzione realizzate tra gli anni 2007/2009. Il fabbricato cui fanno parte le Unità Immobiliari, risulta realizzato nel Comune di San Lorenzo del Vallo (CS) alla Contrada Ciccarello, ricade in area periferica rispetto al centro abitato, ed attualmente è inserito all'interno della Zona "ANI - Ambito ed Organizzazione funzionale complessa e di recupero degli standard urbanistici", secondo il vigente P.S.C. adottato dal Comune.

Quanto alla Regolarità Urbanistica dell'intero Fabbricato cui fanno parte le Unità Immobiliari in questione, è emerso che per la costruzione dello stesso si sono susseguiti i sottoindicati passaggi relativi alle richieste e conseguenti autorizzazioni:

- Una prima "RICHIESTA CONCESSIONE EDILIZIA" PROT N°5495 DEL 16 OTTOBRE 2003 (All. G1);
- Una seconda "RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE-VARIANTE-" PROT. N° 7097 DEL 25 OTTOBRE 2007 (All. G2);
- DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' RILASCIATA DALL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE PROT. N. 19954 DEL 27 NOV 2007 (All. G3);
- PERMESSO DI COSTRUIRE N° 29 DEL 20 DIC 2007 (Rif. Pratica Edilizia N° 1512/2007) (All. G4);
- COLLAUDO STATICO CON AVVENUTO DEPOSITO c/o UFFICIO GENIO CIVILE - Nota Prot. 9136 del 19 MAGGIO 2008 (All. G5);

➤ CERTIFICATO DI AGIBILITA' N° 13 del 10 GIUGNO 2008, il quale però è riferito al solo Piano Terra.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE:

Dalle indagini espletate presso il Comune di San Lorenzo del Vallo nonché dalla visione degli atti progettuali, sono emerse **le seguenti anomalie** in merito alla regolarità urbanistica:

- **Il Piano Terra** è stato autorizzato con il Permesso di Costruire sopra descritto (**All. G4**) nonché lo stesso piano è munito di Certificato di Agibilità presente agli atti (**All. G5**) e per tutta la sua superficie quale: Locale Commerciale con specifica attività, giustamente classato, in fase di primo accatastamento (P.lla 913 **ex sub. 1**), con la Categoria Catastale più appropriata quale "**C/1**", così per come si evince nelle Visure Catastali Storiche. Attualmente invece detto piano si ritrova **diviso** in due Unità Immobiliari con una Variazione Catastale presentata in data 30/10/2019 Prot. CS0127430 avente quale Causale "**Frazionamento-Cambio Destinazione**" dalla quale si evince la **soppressione del Sub. 1** e la **costituzione** del:

|| **Sub. 6**, che ha conservato la Categoria Commerciale "**C1**", ed il **Sub 7** al quale è stata attribuita una nuova Categoria precisamente "**Categoria C/2 - Magazzino**". Quest'ultimo subalterno (Sub. 7) è stato **ulteriormente variato nella Destinazione d'uso** addirittura da **Magazzino** ad **Abitazione "Categoria A/3"**; la Variazione Catastale è stata presentata in data 15/05/2020 Prot. CS0035731, come riportato nelle Visure Catastali sopra dette.

A tal proposito dunque si fa presente che per tutte le Variazioni sopra descritte, **ai fini della Regolarità Urbanistica**, l'**Ufficio Tecnico Comunale Competente non ha rilasciato** nessuna Autorizzazione Edilizia che in realtà necessitava prima di effettuare le Variazioni Catastali sopra descritte.

- **Il 1° Piano**, autorizzato anch'esso con lo stesso Permesso di Costruire, era stato previsto con un solo ingresso mediante una scala esterna centrale sul lato Sud/Ovest che appunto permetteva di entrare da un solo portone, nonostante l'intero piano era comunque previsto con due abitazioni. Le anomalie dunque rilevate rispetto al progetto approvato sono: **a)** per ciascuna delle abitazioni del suddetto piano, sono state costruite apposite rampe di scale esterne autonome con struttura portante a sè, costruite non nella parte centrale del fabbricato ma bensì sui lati opposti, come può evidenziarsi dalla PLANIMETRIA DI DETTAGLIO (**All. E2**); **b)** con riferimento invece alla sola Unità Immobiliare interessata dalla presente relazione è stato rilevato altresì che quest'ultima presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto approvato ed allegato al Permesso di Costruire sopra citato.

STATO OCCUPATIVO DEI BENI

In sede di sopralluogo è stato possibile accertare lo stato occupativo dei beni in descrizione, ed è risultato che entrambi risultano **in possesso dall'Esecutato**; di cui: all'interno del Piano Terra al momento non viene svolta nessuna attività, per come confermato dallo stesso Esecutato, mentre l'Unità Immobiliare al Primo Piano risulta l'Abitazione nella quale l'Esecutato risiede.

IDENTIFICAZIONE AGGIORNATA PER LA VENDITA

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Lorenzo del Vallo le Unità Immobiliari costituenti il lotto in descrizione risultano ben identificate come può evincersi dalle Visure Catastali. Per ciò che riguarda invece la situazione Planimetrica quest'ultima è corrispondente tra la situazione dello Stato di Fatto rilevata dallo scrivente (**All.E2**) e quella esistente agli Atti del Catasto Edilizio Urbano (**All.H4**), **per il solo Piano Terra**; mentre l'Abitazione del 1° Piano presenta una diversa distribuzione degli spazi interni tra la situazione dello Stato di Fatto rilevata dallo scrivente (**All.E2**) e quella esistente agli Atti del Catasto Edilizio Urbano (**All.H4**).

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE N° 1:

Le due Unità Immobiliari cui è composto l'immobile N° 1, sono distribuite sull'intero Piano Terra per come meglio identificato sull'allegato **E2**).

- **Detto Piano Terra**, è diviso in una serie di vani dove veniva svolta l'attività commerciale da parte dell'Esecutato. Il piano in questione è munito di un ingresso principale e da altri ingressi secondari, tutti con uscita sulla corte circostante. I vani interni sono distribuiti in modo autonomo con propria porta di ingresso attraverso un disimpegno. Insistono nei vani suddetti anche quelli adibiti a W.C. con antibagno. La Superficie Utile si estende per **mq 268,85**. Il suddetto piano ha tutti i requisiti igienico-funzionale e per come prima descritto lo stesso è munito di Certificato di Agibilità (**All.G6**).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE N° 2:

- L'Unità Immobiliare cui si compone l'immobile N° 2 è rappresentata da una **porzione del Primo Piano** dello stabile cui appartiene, si accede all'Unità Immobiliare dall'esterno mediante rampe di scale di esclusiva pertinenza. L'immobile è composto da un piccolo ingresso il quale permette di accedere direttamente in un ambiente adibito a Soggiorno-Pranzo e a quest'ultimo risulta collegato un Vano Ripostiglio, inoltre un piccolo disimpegno permette altresì

di accedere ai due vani adibiti a Camere ed al vano bagno. Tutti i vani hanno accesso autonomo. Il Piano in questione sviluppa una **Superficie Utile Abitabile di mq. 98,25** ed una **Superficie di mq. 29,30 per Balconi**. Questo piano risulta ottimo dal punto di vista della luminosità, ogni singolo vano è dotato di finestra a vetri e balconi a vetri per le camere.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato, cui fanno parte gli immobili in descrizione, sono rappresentate da struttura portante in cemento armato (*pilastri, travi e solai piani e di copertura*), i divisori sono in muratura di mattoni; le finiture interne ed esterne esistenti (*intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi*) sono di tipo civile.

Le unità immobiliari sono dotate di impianto idrico, elettrico, fognario, videocitofonico e di riscaldamento, nel complesso si presenta in buone condizioni.

Ai fini di una equa valutazione dei beni è da considerarsi lo stato di manutenzione dei beni stessi, infatti gli immobili, vetusto di circa dieci anni, mostrano una struttura efficiente ed in ottimo stato di conservazione, esternamente non sono presenti segni generalizzati di deterioramento negli intonaci. Le finiture interne, oltre ad essere di ottima fattura, sono ben curate ma questo dovuto soprattutto alla manutenzione che è fatta puntualmente dal proprietario.

GIUDIZIO SUL GRADO DI COMMERCIALIZZABILITÀ'

Gli immobili di cui si chiede la stima si trovano nel Comune di San Lorenzo del Vallo - Frazione di Sibari - alla Via E. Galli.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili sono ubicati in zona semi periferica rispetto al centro abitato di San Lorenzo del Vallo. I più importanti centri limitrofi sono: Castrovillari, Sibari, Corigliano-Rossano. Il traffico nella zona è locale.

Il Comune di San Lorenzo del Vallo è una cittadina situata all'interno del territorio Provinciale di Cosenza che come tutti i paesi dell'estremo sud, subisce l'effetto dello svuotamento dei paesi per effetto della disoccupazione. Ciò si ripercuote molto sul mercato immobiliare dove l'offerta si moltiplica annualmente e la Domanda è sempre più in calo.

La zona dove ricade il fabbricato è di tipo Semi-Residenziale, risulta completata dal punto di vista urbanistico pertanto munita di tutti i servizi di Urbanizzazione primaria. E' sufficiente dal punto di vista viario in quanto è situata in area piana con strade abbastanza comode.

Per quanto sopra, agli immobili in questione, gli si può attribuire un grado di commerciabilità che li colloca in una fascia media, rendendoli **comunque appetibili sul mercato**, soprattutto perché trattasi di fabbricati di nuova costruzione.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione di un più probabile valore di mercato, le principali fonti di riferimento sono state: l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio integrato altresì, attraverso interviste ad Operatori Immobiliari relative alle offerte di vendita o locazione al pubblico diffuse attraverso i media.

Inoltre ulteriori fattori significativi come i prezzi effettivamente rilevati nella zona (parametri questi di mercato per immobili di nuova costruzione aventi caratteristiche simili), hanno contribuito alla determinazione del procedimento di stima molto attendibile.

Successivamente alla media dei parametri acquisiti, sono stati applicati i giusti correttivi in considerazione dell'epoca di costruzione, del suo stato di manutenzione, dell'ubicazione e della destinazione.

Pertanto si è giunti alla determinazione del parametro da utilizzare per la stima dell'immobile quantificato in €. 650,00 x mq.

Il criterio per il calcolo della superficie che si deve considerare per determinare il Valore Commerciale è quello **Convenzionale**. Pertanto la Consistenza avviene attraverso la determinazione della **Superficie Lorda Esterna (SLE)** che viene calcolata computando:

- l'effettiva Superficie Utile Netta calpestabile (100%),
- l'effettiva Superficie dei Muri Perimetrali (100%) (Muri fino ad uno spessore max cm. 50),
- la Superficie dei Locali Accessori diretti: nella misura del 35% e dei locali accessori indiretti: nella misura del 50%
- Box Collegato ai vani principali (60%)
- Balconi e Lastrici Solari (25%)
- Superficie di Corti e Cortili Esclusivi (10%)

Nella tabella seguente sono riportati in dettaglio gli elementi e i dati utilizzati per il calcolo.

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE N° 1:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE/mq (effettiva)	SUPERFICIE (convenzionale)	PARAMETRO euro/mq	VALORE
Locale Commerciale P.T.	268,85 x (100%)	mq 268,85	650,00	euro 174.752,50
Muri Perimetrali (ml. 74,40x0.30)	22,32 x (100%)	mq 22,32	650,00	euro 14.508,00
TOTALE				euro 189.260,50

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE N° 2:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE/mq (effettiva)	SUPERFICIE (convenzionale)	PARAMETRO euro/mq	VALORE
Abitazione P. 1°	98,25 x (100%)	mq 98,25	650,00	euro 63.862,50
Muri Perimetrali (ml. 30,10x0.30)	9,03 x (100%)	mq 9,03	650,00	euro 5.869,50
Balconi	29,30 x (25%)	mq 7,32	650,00	euro 4.758,00
TOTALE				euro 74.490,00

L'importo Complessivo stimato della massa è dunque pari a:

LOTTO 1:	-----	€. 52.485,00
LOTTO 2:	(€.189.260,50+€.74.490,00)-----	€. 263.750,50
	=====	
TOTALE	-----	€. 316.235,50

CONCLUSIONI

Il valore di mercato di un immobile dipende generalmente da molte variabili quali: le caratteristiche proprie dell'immobile stesso e quelle ambientali, i fattori di mercato connessi al rapporto domanda-offerta, l'ubicazione.

Per ottenere una giusta valutazione del valore di mercato dei beni in oggetto, il sottoscritto ha eseguito un'operazione un po' complessa.

Tale operazione ha richiesto infatti un'accurata ispezione degli immobili, un accertamento delle loro caratteristiche generali per poter determinare la giusta percentuale di deprezzamento dovuta principalmente ai fattori: anno di costruzione, posizione rispetto alla centralità dal paese, inoltre un'approfondita indagine di mercato per la ricerca di prezzi comparativi effettivamente praticati. Tutto ciò ha permesso di ottenere un valore il più vicino possibile alla reale situazione di ogni singola Unità Immobiliare.

Inoltre in considerazione dell'avvenuto accesso ai beni ha quindi fatto sì:

- di poter determinare la superficie commerciale;
- di poter constatare per ogni bene in descrizione le proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché del relativo stato manutentivo caratteristiche queste, come sopra ricordato, tutte importanti alla determinazione di un più probabile valore di mercato.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI

VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto Valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- l'Esperto Valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- l'Esperto Valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- l'Esperto Valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- l'Esperto Valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

Il sottoscritto conclude la presente relazione ritenendo di aver bene espletato l'incarico conferitogli e quindi di aver effettuato una valutazione veritiera dell'immobile oggetto di stima.

Tanto si doveva.

L'esperto
Geom. Ottavio LEONE