

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 190/91 R. E.

CARICAL (oggi Intesa Gestione Crediti s.p.a.) in danno di

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUTIVA IMMOBILIARE
Depositato in Cancelleria
Oggi 09-09-2010
Il Cancelliere/
IL CANCELLIERE B/3
Giovanni De Stefano

RELAZIONE DI STIMA



Consulente
Ing. Stefania Ruffolo

Stefania Ruffolo

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare del 09/09/1991, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 09/10/1991 al NRP 17956, ad istanza della CARICAL (oggi Intesa Gestione Crediti s.p.a.) ed in danno di

venivano

sottoposti ad esecuzione forzata beni di proprietà dei debitori.

In data 13/02/2001 veniva nominato consulente tecnico d'ufficio l'ing. che depositava la propria relazione di stima in data 23/11/2001; ad essa facevano seguito alcune integrazioni depositate su richiesta del G.E.. Nella suddetta relazione i beni pignorati venivano suddivisi in n. 25 lotti di vendita.

Nell'Ordinanza del 23/01/2007 il G.E. dott.ssa N. Curci:

- ✓ dichiarava l'improcedibilità dell'esecuzione immobiliare iscritta al n.190/91 del R. Es., relativamente agli immobili costituenti i lotti nn. 16,17,19,18,20 e 21;
- ✓ dichiarava la nullità dell'avviso di vendita relativo ai lotti nn. 14 e 25;
- ✓ disponeva la sospensione della vendita limitatamente ai lotti nn. 22 e 23;
- ✓ dichiarava l'estinzione dell'esecuzione relativamente al lotto n. 24.

In data 02/02/2009 il G.E. ,dott. G. Greco, revocava l'Ordinanza del 23/01/2007 nella parte in cui era stata dichiarata l'improcedibilità parziale dell'esecuzione, nonché l'estinzione dell'esecuzione e nominava consulente tecnico d'ufficio la sottoscritta, ing. Stefania Ruffolo, al fine di accertare, mediante stima sommaria, il valore attuale di mercato dei beni pignorati.

In data 09/03/2010 la sottoscritta prestava giuramento impegnandosi a depositare la relazione scritta di stima sommaria entro il termine di giorni trenta.

Esaminata la cospicua documentazione agli atti e, considerata la diversa ubicazione dei beni da stimare, la sottoscritta chiedeva al G.E. due proroghe, rispettivamente di giorni novanta e di giorni sessanta.

2. Elenco dei beni oggetto della presente stima sommaria

La sottoscritta:

- ✓ consultati gli atti di causa;
- ✓ vista l'Ordinanza del G.E. ,dott.ssa N. Curci, del 23/01/2007 e la sua successiva revoca del G.E. , dott. G. Greco del 02/02/2009;
- ✓ sulla base delle indicazioni fornite dal custode giudiziale dei beni, avv.



- ✓ con riferimento ai lotti già formati nell'ambito della precedente relazione di stima, depositata dall'ing. sottopone a stima sommaria i beni di seguito riportati.

Beni risultanti dalla revoca dell'Ordinanza del 23/01/2007 e, precisamente:

Lotto n.14- Marano Principato NCT Foglio 7 p.lla 777

Lotto n.16- Rende NCEU foglio 49 p.lla 252 sub 9

Lotto n.17- Rende NCEU foglio 49 p.lla 252 sub 7

Lotto n.18 Rende NCEU foglio 49 p.lla 252 sub 6

Lotto n.19- Rende NCEU foglio 49 p.lla 252 sub 3

Lotto n.20- Rende NCT foglio 49 p.lla 421

Lotto n.21 Rende NCEU foglio 49 p.lla 442 sub 4

Lotto n.22- S.Lucido NCT foglio 3 p.lla 198

Lotto n.23- S.Lucido NCT foglio 3 p.lla 199

Lotto n.24- S.Lucido NCT foglio 3 p.lla 268

Lotto n.25- Castrolibero NCEU foglio 6 p.lla 136 sub 1

Beni non aggiudicati nelle precedenti aste ma non citati nelle Ordinanze del 23/01/2007 e del 02/02/2009:

Lotto n.9- Marano Principato NCEU foglio 7 p.lla 439 sub 10

Lotto n.10- Marano Principato NCEU foglio 7 p.lla 438 sub 12

Lotto n.13- Marano Principato NCT Foglio 7 p.lla 757

3. Descrizione delle operazioni peritali

In data 16/03/2010, come da avviso alle parti nel verbale di udienza del 09/03/2010, la sottoscritta dava inizio alle operazioni peritali recandosi nel comune di Rende, in località Saporito (All. n.1). Alla presenza del custode giudiziale dei beni pignorati, avv.

, la sottoscritta prendeva visione degli immobili identificati catastalmente al Foglio 49, particella 442 sub 4 e Foglio 49 particella 252 sub 6, nonché del reliquato di terreno identificato catastalmente al Foglio 49 particella 421.



Le operazioni peritali proseguivano in data 23/03/2010 (All. n.1) ma, poiché nessuno era presente al sopralluogo, venivano rinviate al 30/03/2010 (All. n.1), in località S. Pietro del comune di Marano Principato. Nel corso di tale sopralluogo, in presenza dell'avv.

e del sig. la sottoscritta prendeva visione degli immobili identificati catastalmente al Foglio 7 p.lla 439 sub 10 e Foglio 7 particella 438 sub 12. Prendeva visione, altresì, dei terreni identificati catastalmente al Foglio 7 particella 757 e Foglio 7 particella 777. Successivamente in data 18/06/2010 (All. n.1), sempre in presenza dell'avv.

in località Saporito del comune di Rende, la sottoscritta prendeva visione degli immobili identificati catastalmente al Foglio 49 particella 252 sub 3,7 e 9.

In data 21/06/2010 (All. n.1), nel centro storico di Castrolibero, la sottoscritta ispezionava l'immobile identificato catastalmente al Foglio 6 particella 136 sub 1, in presenza del sig. proprietario dello stesso.

In data 14/06/2010 (All. n.1), come da avviso alle parti a mezzo di lettera raccomandata A.R. del 07/07/2010, la sottoscritta si recava nel comune di S. Lucido per prendere visione dei terreni identificati catastalmente al Foglio 3 particelle 198,199 e 268, ubicati sul lungomare del comune stesso.

In ciascuno dei sopralluoghi citati venivano effettuati i necessari rilievi.

Con riferimento ai terreni ubicati in agro di Marano Principato (costituenti i lotti nn. 13 e 14) ed a quelli prospicienti il lungomare di S.Lucido (costituenti i lotti nn. 22, 23 e 24), la sottoscritta richiedeva, rispettivamente in data 21/07/2010 prot.n. 3253 e 14/07/2010 prot. n. 8973 (All. n.6), i relativi certificati di destinazione urbanistica, dopo aver accertato, negli strumenti urbanistici, variazioni successive al deposito della relazione dell'ing.

Al fine di ottenere documentazione aggiornata la sottoscritta provvedeva, altresì, ad effettuare le visure catastali dei beni da stimare ed a reperire presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza le relative planimetrie e/o gli estratti di foglio di mappa, nonché la nota di trascrizione riportata in allegato.

4. Precisazioni

Come già accennato, nella presente stima si farà riferimento ai lotti di vendita formati e numerati in precedenza dall'ing. e riportati negli Avvisi di vendita del notaio, dott.ssa Lanzillotti.

Trattandosi di incarico di stima sommaria e, la sottoscritta ha proceduto alla suddetta stima, dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi e, dopo aver richiesto le visure catastali, le



planimetrie catastali e gli estratti di foglio di mappa aggiornati ed i certificati di destinazione urbanistica, ove necessari.

Per ciò che riguarda la titolarità dei beni, la regolarità edilizia, i vincoli e le servitù nonché il controllo della documentazione ipo-catastale, si rimanda alla relazione del CTU ing.

5. Metodo di stima

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativo e quindi una stima per confronto. Il giudizio di stima si baserà pertanto su esperienze, accadimenti di mercato e deduzioni che scaturiscono dalla realtà statisticamente rilevabile sul mercato.

Atteso che ogni bene immobile ha caratteristiche proprie che lo differenziano dagli altri e non lo rendono mai assimilabile ad altri beni presenti sul mercato, si procederà ad una successiva comparazione del bene oggetto di stima con le informazioni statistiche reperite.

In genere, non avendo a disposizione dati relativi a transazioni di beni assimilabili, si preferisce reperire i dati di riferimento in base ad indagini effettuate presso società di intermediazione immobiliare e presso operatori di mercato.

6. Lotto n.14- Marano Principato NCT Foglio 7 p.lla 777

Dati catastali

Da visura effettuata presso l'Agenzia del territorio (All. n.2), il bene in oggetto è riportato nel NCT di Marano Principato al Foglio 7 particella 777 qualità ficheto classe 1 are 15.00 ca 0.0 (mq 1500).

Risulta intestato al sig.
per 1000/1000.

proprietario

Descrizione del cespite

Sopralluogo del 30/03/2010.

Il terreno, quasi pianeggiante, si presenta allo stato attuale incolto; sono presenti alcuni alberi di ulivo (All. n.12-b). Si affaccia su strada interna di lottizzazione. Felice è la sua esposizione. Confina con le particelle nn. 500-757-828-776, come risulta dall'estratto del foglio di mappa n. 7 (All. n.4).



Dati urbanistici

Poiché le informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico comunale non erano conformi alla destinazione urbanistica evidenziata nella relazione dell'ing. la sottoscritta ha provveduto alla richiesta di un certificato di destinazione urbanistica aggiornato.

Dal suddetto certificato (All. n.7) si evince che, nel vigente strumento urbanistico comunale, la particella 777 ricade per :

mq 125,00 in zona B4 (Zona B residenziale di rinnovamento e di completamento IF = 2.00 mc/mq)

mq 176,00 in zona C11 (Zona C residenziale di espansione IF = 0.50 mc/mq)

mq 1.199,00 in zona F3 (Zona F per servizi generali)

Valutazione e stima

Si fa presente che per i quozienti di terreno ricadenti, rispettivamente in zona B4 e C11, data la ridotta estensione, si ritiene improbabile un' utilizzazione diretta. Pertanto, essendo essi limitrofi ad aree omogenee, potrebbero essere ad esse accorpati al fine di aumentare la volumetria.

Sulla base delle indagini di mercato effettuate presso tecnici ed imprenditori operanti in zona, nonché operatori del settore immobiliare, si ritiene equo un valore di mercato unitario pari a :

zona B4	€/mq	60,00
zona C11	€/mq	35,00
zona F3	€/mq	20,00

Il più probabile valore di mercato per l'immobile in esame sarà pertanto pari a :

zona B4	€/mq	60,00 x mq 125,00 = € 7.500,00
zona C11	€/mq	35,00 x mq 176,00 = € 6.160,00
zona F3	€/mq	20,00 x mq 1.199,00 = € 23.980,00

Valore di mercato del bene

€ 7.500,00 + € 6.160,00 + € 23.980,00 = € 37.640,00

7. Lotto n.16- Rende NCEU foglio 49 p.lla 252 sub 9

Dati catastali



Da visura effettuata presso l'Agenzia del territorio (All. n.2), il bene in oggetto è riportato nel NCEU di Rende al Foglio 49 particella 252 sub 9 categoria C/2 classe 1 consistenza mq 40,00.

Risulta intestato ai sigg:

proprietario per 1/3

proprietario per 1/3

proprietario per 1/3

Descrizione del cespite

Sopralluogo del 18/06/2010.

L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato per abitazione in c.a., sito in Rende, località Saporito, Via G. De Chirico III Traversa, n. civico 23. Tale fabbricato è circondato da corte condominiale alla quale si accede tramite cancello carrabile e pedonale.

Confina con corte condominiale, vano scala e altra unità immobiliare.

La superficie lorda è di mq 45,00.

Il pavimento è in cemento liscio, la porta d' ingresso è in ferro, gli infissi esterni sono in alluminio. L'altezza utile del locale è di m 2,40. E' presente un vano per servizio igienico. Sulle pareti, intonacate e pitturate, sono alquanto evidenti i segni del degrado dovuto alla presenza di umidità di risalita capillare (All.n. 12-d).

Valutazione e stima

Sulla base delle indagini di mercato effettuate presso tecnici ed imprenditori operanti in zona, nonché agenti del settore immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, della sua ubicazione, della sua vetustà, dello stato di manutenzione, si ritiene equo un valore di mercato unitario pari a 500,00 €/mq che applicato alla superficie lorda di mq 45,00 fornisce un valore di mercato pari a:

Valore di mercato del bene = €/mq 500,00 x mq 45,00 = € 22.500,00

Si fa presente che il valore unitario di mercato è compreso nella forbice di valori forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (All.n. 5) che per la tipologia magazzino stabilisce un valore minimo pari a €/mq 500,00 ed un valore massimo pari a €/mq 650,00.



8. Lotto n.17- Rende NCEU foglio 49 p.lla 252 sub 7

Dati catastali

Da visura effettuata presso l'Agenzia del territorio (All. n.2), il bene in oggetto è riportato nel NCEU di Rende al Foglio 49 particella 252 sub 7 categoria C/2 classe 1 consistenza mq 30,00.

Risulta intestato ai sigg:

proprietario per 1/3

proprietario per 1/3

proprietario per 1/3

Descrizione del cespite

Sopralluogo del 18/06/2010.

L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato per abitazione in c.a., sito in Rende, località Saporito, Via G. De Chirico III Traversa, n. civico 23, già descritto al paragrafo 7.

Confina con corte condominiale, vano scala e altra unità immobiliare.

La superficie lorda è di mq 30,00.

Il pavimento del locale è in marmette di cemento, le pareti risultano intonacate con intonaco civile liscio e pitturate. La porta d' ingresso è in ferro. L'altezza utile del locale è di m 2,40. Sono presenti all'interno dell'immobile un caminetto ed un locale per servizio igienico (All.n. 12-d).

Valutazione e stima

Sulla base delle indagini di mercato effettuate presso tecnici ed imprenditori operanti in zona, nonché agenti del settore immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, della sua ubicazione, della sua vetustà, dello stato di manutenzione, si ritiene equo un valore di mercato unitario pari a 550 €/mq che applicato alla superficie lorda di mq 30,00 fornisce un valore di mercato pari a:

Valore di mercato del bene = €/mq 550,00 x mq 30,00 = € 16.500,00

9. Lotto n.18 - Rende NCEU foglio 49 p.lla 252 sub 6

Dati catastali



Da visura effettuata presso l'Agenzia del territorio (All. n.2), il bene in oggetto è riportato nel NCEU di Rende al Foglio 49 particella 252 sub 6 categoria C/2 classe 1 consistenza mq 21,00.

Risulta intestato ai sigg:

proprietario per 1/3
proprietario per 1/3
proprietario per 1/3



Descrizione del cespite

Sopralluogo del 16/03/2010.

L'immobile in oggetto trovasi al piano sottotetto (piano terzo) di un fabbricato per abitazione in c.a., sito in Rende, località Saporito, Via G. De Chirico III Traversa, n. civico 23, già descritto al paragrafo 7.

Confina con corte condominiale, vano scala e altra unità immobiliare.

La superficie lorda è di mq 27,00.

L'altezza del locale è variabile da m 2,50 a m 0,50. Il solaio di copertura in c.a., inclinato, manca di intonaco all'intradosso. Prive di intonaco si presentano anche le pareti. L'immobile è privo di pavimento e si presenta, complessivamente, allo stato rustico. La porta di accesso è in lamiera e l'illuminazione del locale è assicurata da un lucernario praticato nel solaio di copertura (All.n. 12-d).

Valutazione e stima

Sulla base delle indagini di già esposte ai paragrafi precedenti, tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, della sua ubicazione, della sua vetustà, del suo stato rustico, dell'altezza variabile, si ritiene equo un valore di mercato unitario pari a 300,00 €/mq che applicato alla superficie lorda di mq 27,00 fornisce un valore di mercato pari a:

Valore di mercato del bene = €/mq 300,00 x mq 27,00 = € 8.100,00

10. Lotto n.19- Rende NCEU foglio 49 p.lla 252 sub 3

Dati catastali



Da visura effettuata presso l'Agenzia del territorio (All. n.2), il bene in oggetto è riportato nel NCEU di Rende al Foglio 49 particella 252 sub 3 categoria C/2 classe 1 consistenza mq 32,00.

Risulta intestato ai sigg:

proprietario per 1/3

proprietario per 1/3

proprietario per 1/3

Descrizione del cespite

Sopralluogo del 16/03/2010.

L'immobile in oggetto trovasi al piano sottotetto (piano terzo) di un fabbricato per abitazione in c.a., sito in Rende, località Saporito, Via G. De Chirico III Traversa, n. civico 23, già descritto al paragrafo 7.

Confina con corte del fabbricato, vano scala e altra unità immobiliare.

La superficie lorda è di mq 32,00.

Il solaio di copertura in c.a., inclinato, ha altezza media pari a m 1,70. Pareti e soffitto risultano intonacate con intonaco civile liscio e pitturate. Il pavimento è in ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio, gli infissi interni sono in legno. La porta di accesso al locale è in lamiera. L'immobile risulta provvisto di un locale per servizio igienico con pavimento in ceramica e pareti rivestite a mezz'altezza (All.n. 12-d).

Valutazione e stima

Sulla base delle indagini già esposte ai paragrafi precedenti, tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, della sua ubicazione, della sua vetustà, dello stato di manutenzione e dell'altezza variabile, si ritiene equo un valore di mercato unitario pari a 500,00 €/mq che applicato alla superficie lorda di mq 32,00 fornisce un valore di mercato pari a:

Valore di mercato del bene = €/mq 500,00 x mq 32,00 = € 16.000,00.

11. Lotto n.20- Rende NCT foglio 49 p.lla 421

Dati catastali

Da visura effettuata presso l'Agenzia del territorio (All. n.2.), il bene in oggetto è riportato nel NCT di Rende al Foglio 49 particella 421 qualità seminativo irr. arb. classe 2 are 01.00 ca 10.0 (mq 110).



Risulta intestato alla sig.ra
proprietaria per 1000/1000.

Descrizione del cespite

Sopralluogo del 16/03/2010.

Il reliquato di terreno ha forma irregolare, come si evince dal relativo estratto di foglio di mappa (All.n. 4). Si presenta allo stato attuale incolto fatta eccezione per la presenza di un albero di noce (All.n. 12-d). E' accessibile esclusivamente attraversando la corte del fabbricato identificato catastalmente al Foglio 49 particella 252. Da visura storica effettuata in data 19/03/2010 (All.n. 2) la particella 421 risulta ottenuta per frazionamento della originaria particella 252 del Foglio 49.

Dati urbanistici

Come si evince dalla relazione del CTU, ing. la superficie del reliquato di terreno era stata, a suo tempo, impegnata tutta per la costruzione del fabbricato censito catastalmente al Foglio 49 particella 252.

Valutazione e stima

Essendo l'immobile in oggetto contiguo alla corte del fabbricato censito al Foglio 49 particella 252 ed accessibile solo dalla stessa corte, si ritiene che possa essere utilizzato esclusivamente dai condomini per usi non edificatori.

Se ne fornisce, pertanto, un probabile valore di mercato determinato a corpo.

Valore di mercato del bene = € 3.000,00

12. Lotto n.21- Rende NCEU foglio 49 p.lla 442 sub 4

Dati catastali

Da visura effettuata presso l'Agenzia del territorio (All. n.2), il bene in oggetto è riportato nel NCEU di Rende al Foglio 49 particella 442 sub 4 categoria C/2 classe 3 consistenza mq 139,00.

Risulta intestato ai sigg:

, con sede in Rende proprietari per 1000/1000



Descrizione del cespite

Sopralluogo del 16/03/2010.

L'immobile in oggetto trovasi al piano terra di un fabbricato per abitazione in c.a., a tre piani fuori terra, sito in Rende, località Saporito, Via G. De Chirico VI Traversa, n. civico 27-29.

Confina con corte del fabbricato su tre lati e con altra unità immobiliare, ad essa annessa, sul rimanente lato.

L'immobile risulta locato e adibito a scuola di danza (All.n. 12-d).

La superficie lorda è di mq 147,00.

L'altezza dei locali controsoffittati è di m 3,05. La distribuzione interna dei locali risulta variata rispetto alla planimetria catastale (All. n. 3).

Sulla base delle informazioni fornite dal sig. _____ conduttore, l'immobile è stato completamente ristrutturato nell'anno 1994.

Pareti e soffitto risultano intonacati con intonaco civile liscio e pitturati. Le sale di danza risultano parzialmente rivestite in doghe di legno e specchi. Il pavimento è in parquet, gli infissi esterni sono in alluminio munito di vetro retinato, gli infissi interni sono in legno.

L'immobile è dotato di:

- ✓ impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gas ed elementi radianti del tipo fancoil;
- ✓ impianto elettrico a norma.

Valutazione e stima

Sulla base delle indagini già esposte ai paragrafi precedenti, tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, della sua ubicazione, della sua vetustà, dello stato di manutenzione, si ritiene equo un valore di mercato unitario pari a 800,00 €/mq che applicato alla superficie lorda di mq 147,00 fornisce un valore di mercato pari a:

Valore di mercato del bene = €/mq 800,00 x mq 147,00 = € 117.600,00.

13. Lotto n.22- S.Lucido NCT foglio 3 p.lla 198

Dati catastali





presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Cosenza il 03/11/1997 NRP 18525 NRG 22799.

Descrizione del cespite

Sopralluogo del 14/07/2010.

Il terreno, prospiciente il lungomare di S. Lucido, costituisce la corte di un fabbricato per abitazione su due livelli (All.n. 12-c). Confina con rilevato ferroviario, lungomare, particelle nn. 268 - 859, come si evince dall'estratto di foglio di mappa n. 3 (All.n. 4).

Dati urbanistici

Poiché le informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico comunale non erano conformi alla destinazione urbanistica evidenziata nella relazione dell'ing. la sottoscritta ha provveduto alla richiesta di un certificato di destinazione urbanistica aggiornato (All. n. 6).

In data 24/08/2010 l'Ufficio Tecnico del comune di S. Lucido ha rilasciato un'Attestazione (All. n. 9) dalla quale si evince che " il corpo di fabbrica censito in catasto al Foglio 3 particella 198 con annessa area di corte, nello strumento urbanistico vigente, ricade in Z.T.O. "SR" Aree residenziali di riqualificazione sature".

Valutazione e stima

Sulla base di quanto esposto, la sottoscritta:

- ✓ pur avendo riscontrato nella descrizione della vendita, riportata nella nota di trascrizione del 15/02/1988 NRG 4098 NRP 170858, elementi che inducano a supporre trasferita tutta la corte del fabbricato edificato sulla particella 198 del Foglio 3, in data anteriore a quella del pignoramento,;
- ✓ non avendo esteso ulteriormente l'indagine ipo-catastale, trattandosi di incarico di stima sommaria;
- ✓ non avendo reperito tra gli atti alcun riferimento ad un tipo di frazionamento dal quale si evinca la superficie di mq 80,00, attribuita al bene nella nota di trascrizione del pignoramento;
- ✓ facendo riferimento alla superficie di mq 80,00, indicata riportata nella nota di trascrizione del pignoramento ,

fornisce, tuttavia, un probabile valore di mercato dell'area, determinato a corpo, trattandosi di area ricadente in zona satura, non suscettibile di alcuna edificazione.



Valore di mercato del bene = € 1.200,00

14. Lotto n.23- S.Lucido NCT foglio 3 p.lla 199

Dati catastali

Da visura effettuata presso l'Agenzia del territorio (All. n.2), il bene in oggetto è riportato nel NCT di S. Lucido al Foglio 3 particella 199 qualità seminativo irr. arb. classe 2 are 01.00 ca 94.0 (mq 194).

Risulta intestato alla sig.ra _____ proprietaria per 1000/1000, a seguito di atto di compravendita del 08/10/1997 (successivo all'atto di pignoramento immobiliare), rogante notaio Francesca Zupi, trascritto presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Cosenza il 03/11/1997 NRP 18525 NRG 22799

Si fa presente che la superficie catastale attuale di mq 194,00 risulta variata rispetto a quella riportata nella nota di trascrizione del pignoramento del 09/10/1991 (pari a mq 206,00), a seguito di riordino fondiario del 05/11/2002.

Descrizione del cespite

Sopralluogo del 14/07/2010.

Il terreno, prospiciente il lungomare di S. Lucido, è delimitato da recinzione. Si presenta allo stato attuale incolto (All.n. 12-c). Confina con rilevato ferroviario, lungomare, particelle nn. 268-269, come si evince dall'estratto di foglio di mappa n. 3 (All.n. 4).

Dati urbanistici

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di S. Lucido (All. n. 9) si evince che, nel vigente strumento urbanistico comunale, la particella 199 è destinata ad "Area a parcheggi F8" ed è sottoposta a vincolo sismico, forestale-idrogeologico e paesaggistico-ambientale.

Valutazione e stima

Nonostante l'ottima posizione del terreno, la sua destinazione a parcheggio ~~ne riduce~~ notevolmente il valore. Non sono riscontrabili, peraltro, sul mercato immobiliare, ~~valori~~ unitari relativi ad aree simili.



Considerata, comunque, la presenza del lungomare e degli stabilimenti balneari di recente realizzazione, si ritiene aumentata l'appetibilità dell'area e si ritiene, pertanto, probabile un valore di mercato unitario pari a €/mq 20,00, che applicato alla superficie catastale attuale fornisce:

Valore di mercato del bene = €/mq 20,00 x mq 194,00 = € 3.880,00

15 . Lotto n.24- S.Lucido NCT foglio 3 p.lla 268

Dati catastali

Dalle visure effettuate (All. n.2), il bene in oggetto è riportato nel NCT di S. Lucido al Foglio 3 particella 268 qualità seminativo irr. arb. classe 2 are 00.00 ca 35.0 (mq 35).

Risulta intestato al sig. _____ proprietario per 1000/1000.

Si fa presente che la superficie catastale attuale di mq 35,00 risulta variata rispetto a quella riportata nella nota di trascrizione del pignoramento del 09/10/1991 (pari a mq 17,00), a seguito di riordino fondiario del 05/11/2002.

Descrizione del cespite

Sopralluogo del 14/07/2010.

Il terreno, prospiciente il lungomare di S. Lucido, si presenta allo stato attuale incolto (All.n. 12-c). Confina con rilevato ferroviario, lungomare, particelle nn. 198 -199, come si evince dall'estratto di foglio di mappa n. 3 (All.n. 4). Non risulta materialmente separata dalla particella 199.

Dati urbanistici

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di S. Lucido (All. n.9) si evince che, nel vigente strumento urbanistico comunale, la particella 268 è destinata ad "Area a parcheggi F8" ed è sottoposta a vincolo sismico, forestale-idrogeologico e paesaggistico-ambientale.

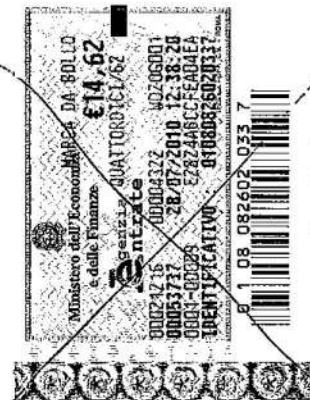
Valutazione e stima

Avendo tale terreno la stessa destinazione urbanistica della particella 199 del Foglio 3, sono valide le stesse considerazioni già esposte al paragrafo 14.

Ne risulta:



Valore di mercato del bene = €/mq 20,00 x mq 35,00= € 700,00



16. Lotto n.25- Castrolibero NCEU foglio 6 p.lla 136 sub 1

Dati catastali

Dalle visure effettuate (All. n. 2), il bene in oggetto è riportato nel NCEU di Castrolibero al Foglio 6 particella 136 sub 1 categoria A/5 classe U consistenza 2 vani.

Risulta intestato al sig.

proprietario per 1000/1000 a seguito di atto di compravendita del 09/12/1998, a rogito del notaio Stanislao Amato, allegato agli atti e successivo alla data di trascrizione del pignoramento.

Descrizione del cespite

Sopralluogo del 21/06/2010.

L'immobile in oggetto trovasi al piano terra di un fabbricato per abitazione in muratura., sito nel centro storico di Castrolibero, in Via G. Garibaldi n.10. Risulta costituito da n. 2 vani.

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dal sig. _____, attuale proprietario.

Confina con vicolo pedonale via Garibaldi, con particelle 34-35-135.

I due vani sono completamente ristrutturati e collegati ad altra unità immobiliare a mezzo di qualche gradino, costituendo con essa un unico funzionale appartamento (All.n. 12-a). Dalla relazione del CTU, ing. G. Luzzi si evince che i due vani sono stati annessi al fabbricato identificato con le particelle n. 34 e n. 35, acquistate in precedenza dalla sig.ra

_____, moglie del sig.

I due vani sono privi di locale per servizi igienici; uno di essi, alquanto angusto, ha forma irregolare. La superficie dell'immobile è di circa mq 34,00.

Valutazione e stima

Data la possibilità di utilizzo del bene solo dopo aver eseguito ulteriori lavori di ristrutturazione che lo rendano indipendente, separandolo dalle particelle nn. 34-35, alle quali è accorpato e trasformandolo, eventualmente, in un monolocale, si ritiene equo un valore unitario di mercato pari a €/mq 250,00 che applicato alla superficie lorda di mq 34 fornisce il seguente valore del bene:



Valore di mercato del bene = €/mq 250,00 x mq 34,00 = € 8.500,00

17. Lotto n.9- Marano Principato NCEU foglio 7 p.lla 439 sub 10

Dati catastali

Dalle visure effettuate (All. n. 2), il bene in oggetto è riportato nel NCEU di Marano Principato al Foglio 7 particella 439 sub 10 categoria A/3 classe 1 consistenza 4 vani

Risulta intestato alla sig.ra

proprietaria

per 1000/1000.

Descrizione del cespite

Sopralluogo del 30/03/2010.

L'immobile in oggetto trovasi al piano seminterrato di un fabbricato per abitazione in c.a., sito in Marano Principato, località S. Pietro, denominato in progetto "Fabbricato A".

Confina con corte del fabbricato, vano scala ed altra unità immobiliare.

Il pavimento è in marmette di cemento con battiscopa in marmo; pareti e soffitto risultano intonacati con intonaco civile liscio e pitturati; gli infissi esterni sono in ferro; gli infissi interni sono in legno; le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di m 1,60 (All.n.12-b).

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, telefonico, citofonico e di riscaldamento autonomo. Alla base della muratura sono presenti tracce di umidità.

Essendo l'immobile ubicato al piano seminterrato risulta mediamente illuminato.

L'altezza dei locali è di m 2.65.

La superficie lorda è di circa mq 56,00, come si evince dalla planimetria catastale (All. n. 3).

Per l'intero stabile, come si evince dalla relazione del CTU, ing.

manca il certificato

di agibilità.

Valutazione e stima

Sulla base delle indagini di mercato effettuate presso tecnici ed imprenditori operanti in zona, nonché agenti del settore immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, della sua ubicazione, della sua vetustà, della ridotta illuminazione, dello stato di manutenzione, delle spese necessarie per ottenere il certificato di agibilità dello stabile, si



ritiene equo un valore di mercato unitario pari a 400,00 €/mq che applicato alla superficie catastale di circa mq 56,00 fornisce un valore di mercato pari a:

Valore di mercato del bene = €/mq 400,00 x mq 56,00 = € 22.400,00

18. Lotto n.10- Marano Principato NCEU foglio 7 p.lla 438 sub 12

Dati catastali

Dalle visure effettuate (All. n.2), l'immobile risulta censito nel NCEU di Marano Principato al Foglio 7 particella 438 sub 12 categoria C/2 classe 1 consistenza mq 22,00.

Risulta intestato al sig
per 1000/1000

proprietario

Descrizione del cespite

Sopralluogo del 30/03/2010.

L'immobile in oggetto si trova in località S. Pietro del comune di Marano Principato. E' ubicato al piano terra di un fabbricato per abitazione in c.a., denominato in progetto "Fabbricato B" (All.n. 12-b).

Confina con corte comune, corpo scala e altra unità immobiliare.

La superficie lorda è di mq 23,50.

Il pavimento è in graniglia di cemento con battiscopa in legno; le pareti sono intonacate e pitturate. E' presente un piccolo vano per servizio igienico. Sono evidenti tracce di umidità da risalita capillare alla base delle murature.

Valutazione e stima

In base alle indagini effettuate, tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, della sua ubicazione, della sua vetustà, dello stato di manutenzione, si ritiene equo un valore di mercato unitario pari a 300,00 €/mq che applicato alla superficie lorda di circa mq 23,50 fornisce un valore di mercato pari a:

Valore di mercato del bene = €/mq 300,00 x mq 23,50 = € 7.050,00



Si fa presente che il valore unitario di mercato è compreso nella forbice di valori forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (All.n. 5), che per la tipologia magazzino, nella zona in esame, stabilisce un valore minimo pari a €/mq 300,00 ed un valore massimo pari a €/mq 450,00.

19. Lotto n.13- Marano Principato NCT Foglio 7 p.lla 757

Dati catastali

Dalla visura effettuata (All. n.2), il bene in oggetto è riportato nel NCT di Marano Principato al Foglio 7 particella 757 qualità ficheto classe 1 are 34.00 ca 60.0 (mq 3460).

Risulta intestato ai sigg:

comproprietario

comproprietario

Descrizione del cespite

Sopralluogo del 30/03/2010.

Il terreno, quasi pianeggiante, si presenta allo stato attuale incolto. Si affaccia su strada interna di lottizzazione. Felice è la sua esposizione.

Confina con le particelle 266-777-756-781 , come risulta dall'estratto del foglio di mappa n. 7 (All. n.4).

Dati urbanistici

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Marano Principato (All. n.7) si evince che, nel vigente strumento urbanistico comunale, la particella 757 ricade per :

mq 1.422,00 in zona C11 (Zona C residenziale di espansione IF = 0.50 mc/mq)

mq 178,00 in zona D2 (Zona D industriale IF = 1.00 mc/mq)

mq 1.860,00 in zona F3 (Zona F per servizi generali)

Valutazione e stima



Si fa presente che per il quoziente di terreno ricadente in zona D2, data la ridotta estensione, si ritiene improbabile un' utilizzazione diretta. Pertanto, essendo esso limitrofo ad aree omogenee, potrà essere ad esse accorpato ad esse al fine di aumentare la volumetria.

Sulla base delle indagini di mercato effettuate presso tecnici ed imprenditori operanti in zona, nonché operatori del settore immobiliare, si ritiene equo un valore di mercato unitario pari a :

zona C11	€/mq 35,00
zona D2	€/mq 30,00
zona F3	€/mq 20,00

Il più probabile valore di mercato per l'immobile in esame sarà pertanto pari a :

zona C11	€/mq 35,00 x mq 1422,00 = € 49.770,00
zona D2	€/mq 30,00 x mq 178,00 = € 5.340,00
zona F3	€/mq 20,00 x mq 1860,00 = € 37.200,00

Valore di mercato del bene

€ 49.770,00 + € 5.340,00 + € 37.200,00 = € 92.310,00



20. Riepilogo

Lotto n.14

① Terreno sito in agro di Marano Principato censito nel NCT al Foglio 7 particella 777 qualità ficheto classe 1 are 15.00 ca 0.0 (mq 1500); ricadente nello strumento urbanistico vigente per mq 125,00 in zona B4 (Zona B residenziale di rinnovamento e di completamento IF = 2.00 mc/mq); per mq 176,00 in zona C11 (Zona C residenziale di espansione IF = 0.50 mc/mq); per mq 1.199,00 in zona F3 (Zona F per servizi generali).

Valore di mercato = € 37.640,00

Lotto n.16

Locale per deposito sito in Rende, località Saporito, Via G. De Chirico III Traversa, n. civico 23, censito nel NCEU di Rende al foglio 49 particella 252 sub 9 categoria C/2 classe 1 – piano seminterrato Superficie lorda mq 45,00

Valore di mercato = € 22.500,00

Lotto n.17

Locale per deposito sito in Rende, località Saporito, Via G. De Chirico III Traversa, n. civico 23, censito nel NCEU di Rende al foglio 49 particella 252 sub 7 categoria C/2 classe 1 piano seminterrato Superficie lorda mq 30,00

Valore di mercato = € 16.500,00



Lotto n.18

Locale sottotetto sito in Rende, località Saporito, Via G. De Chirico III Traversa, n. civico 23, censito nel NCEU di Rende al foglio 49 particella 252 sub 6 categoria C/2 classe 1 – piano terzo Superficie lorda mq 27,00

Valore di mercato = € 8.100,00

Lotto n.19

Locale sottotetto sito in Rende, località Saporito, Via G. De Chirico III Traversa, n. civico 23, censito nel NCEU di Rende al foglio 49 particella 252 sub 3 categoria C/2 classe 1 – piano terzo Superficie lorda mq 32,00

Valore di mercato = € 16.000,00

Lotto n.20

Terreno sito in Rende, località Saporito, censito nel NCT di Rende al foglio 49 particella 421 qualità seminativo irr. arb. classe 2 are 01.00 ca 10.0 (mq 110)

Valore di mercato = € 3.000,00

Lotto n.21

Locale per deposito sito in Rende, località Saporito, Via G. De Chirico VI Traversa, n. civico 27-29, censito nel NCEU di Rende al foglio 49 p.lla 442 sub 4 categoria C/2 classe 3 – piano terra Superficie lorda mq 147,00

Valore di mercato = € 117.600,00

Lotto n.22

Terreno sito in S. Lucido, località Deuda lungomare Nord, censito nel NCT di S. Lucido al foglio 3 particella 198 are 01.00 ca 65.00 (mq 165,00) ente urbano a seguito di tipo mappale del 21/03/1990 ricadente nello strumento urbanistico vigente in Z.T.O. "SR" Aree residenziali di riqualificazione sature Superficie pignorata mq 80,00

Valore di mercato = € 1.200,00

Lotto n.23

Terreno sito in S. Lucido, località Deuda lungomare Nord, censito nel NCT di S. Lucido al foglio 3 particella 199 qualità seminativo irr. arb. classe 2 are 01.00 ca 94.0 (mq 194) ricadente nello strumento urbanistico vigente in "Area a parcheggi F8"

Valore di mercato = € 3.880,00

Lotto n.24



Terreno sito in S. Lucido, località Deuda lungomare Nord, censito nel NCT di S. Lucido al foglio 3 particella 268 qualità seminativo irr. arb. classe 2 are 00.00 ca 35.0 (mq 35). ricadente nello strumento urbanistico vigente in "Area a parcheggi F8"

Valore di mercato = € 700,00

Lotto n.25

Appartamento sito in Castrolibero, centro storico, Via G. Garibaldi n. 10, censito nel NCEU di Castrolibero al foglio 6 particella 136 sub 1 categoria A/5 classe U consistenza 2 vani Superficie lorda mq 34,00

Valore di mercato = € 8.500,00

Lotto n.9

Appartamento sito in Marano Principato, località S. Pietro, censito nel NCEU di Marano Principato al foglio 7 particella 439 sub 10 categoria A/3 classe 1 consistenza 4 vani – piano seminterrato

Superficie lorda mq 56,00

Valore di mercato = € 22.400,00

Lotto n.10

Locale per deposito sito in Marano Principato, località S. Pietro, censito nel NCEU di Marano Principato al foglio 7 particella 438 sub 12 categoria C/2 classe 1 - piano terra Superficie lorda mq 23,50

Valore di mercato = € 7.050,00

Lotto n.13

Terreno sito in agro di Marano Principato censito nel NCT al Foglio 7 particella 757 qualità ficheto classe 1 are 34.00 ca 60.0 (mq 3460); ricadente nello strumento urbanistico vigente per mq 1.422,00 in zona C11 (Zona C residenziale di espansione IF = 0.50 mc/mq); per mq 178,00 in zona D2 (Zona D industriale IF = 1.00 mc/mq); per mq 1.860,00 in zona F3 (Zona F per servizi generali)

Valore di mercato = € 92.310,00

21. Conclusioni

Tanto doveva la sottoscritta ad espletamento dell'incarico. Nel ringraziare per la fiducia accordatale resta comunque a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Cosenza, 08/09/2010

Il C.T.U.



Stefania Ruffolo

ELENCO ALLEGATI

All.n.1 – Verbali di sopralluogo

All.n.2 – Visure catastali

All.n.3 – Planimetrie catastali

All.n.4 – Estratti di foglio di mappa

All.n.5 – Visure O.M.I -2° semestre Anno 2009

All.n.6 – Richieste certificati di destinazione urbanistica

All. n.7 – Certificato di destinazione urbanistica – Marano P.to F. 7 p.lle 777-757

All.n.8 – Certificato di destinazione urbanistica – S.Lucido F. 3 p.lle 199-268

All.n.9 – Attestazione comune di S. Lucido F. 3 p.la 198

All.n.10 – Avviso di sopralluogo del 14/07/2010

All.n.11 – Richieste di proroga

All.n.12 – Allegato fotografico

- a) Immobili siti in Castrolibero (CS)
- b) Immobili siti in Marano Principato (CS)
- c) Immobili siti in S. Lucido (CS)
- d) Immobili siti in Rende (CS)

All.n.13 – Nota di trascrizione del 15/02/1988 RG n. 4098 RP n. 170858



Locale cantina posto al seminterrato censito al F. 7 p.lla 437 sub 8

FABBRICATO C CATASTALE- FABBRICATO B DI PROGETTO

ricade nel Comune di Marano Principato (CS) alla località san Pietro e fa parte di un fabbricato C in c.a a tre piani fuori terra (cfr. foto n 4-5-6),

DATI E COERENZE CATASTALI

risulta censito presso l'UTE di Cosenza in ditta ad Aiello Pietro Carmine al F. 7 p.lla 437 sub 8 in partita 1000155 in corso di definizione come riportato nella visura per immobile effettuata presso l'UTE di Cosenza in data 27.04.2001 (cfr allegato1)

confina con vano scala condominiale e con altro appartamento p.lla 437 sub 9 in ditta Aiello Pietro Carmine e con locale magazzino p.la 437 sub. 11 in ditta Aiello Enrico e con corte comune.

Si accede dall'ingresso principale del fabbricato C tramite vano scala condominiale

CONSISTENZA - UTILIZZO DEL BENE -STATO DI CONSERVAZIONE —

I dati metrici rilevati sono i seguenti:

Superficie lorda

cantina

mq 24

l'immobile allo stato attuale, risulta libero

Le murature perimetrali sono in laterizio, e muri divisorii interni anch'essi in laterizio da 10 cm.

- La pavimentazione è in battuto di cemento

REGOLARITA' EDILIZIA VINCOLI E SERVITU'

Per l'immobile in esame, sulla scorta della documentazione tecnica allegata e ritirata (previa richiesta scritta in bollo) presso l'Ufficio tecnico del Comune di Marano P.to e presso l'UTE di Cosenza si evince quanto segue:

- Non esistono pratiche di condono in atti
- Il locale riportato in catasto come cantina è abusivo in quanto non risulta previsto in progetto.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per quanto precedentemente affermato e tenendo conto della limitata altezza interna netta, pari a mt 1.80, il prezzo stimato tenendo conto degli oneri occorrenti per un eventuale sanatoria possibile in quanto trattasi di un locale interrato il prezzo stimato è di £./mq 250.000 e pertanto

Calcolando la superficie virtuale:

$$24m \times 250.000 \text{ £./mq} = \text{£.6.000.000.}$$

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
COSENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 190/1991 N.R.G.E.

PROMOSSA DA : BCI GESTIONE CREDITI S.p.A.

CONTRO: XXXXXXXXXXXXX +7

Consulenza Tecnica d'Ufficio

G.E.: Dott. Giuseppe SICILIA

C.T.U.: Ing. Gianluca De Rosa



INDICE

1) Premessa	pag. 3
2) Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 3
3) Risposte ai quesiti	pag. 4
4) Conclusioni	pag. 16
5)Allegati	pag. 16
ALLEGATO A : Fotografie nn 1-5	
ALLEGATO B : Documentazione	
1) Verbale di sopralluogo;	
ALLEGATO C : Planimetrie	
1) Mappa catastale degli immobili;	
2) Visura immobili	
3) Documentazione Comune : CDU	



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe SICILIA

1. Premessa

Con provvedimento del 03/03/2025, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Ing. Gianluca De Rosa con studio in Rende alla via Busento, 9 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, Consulente Tecnico d'Ufficio nel **procedimento n° 190/1991 RGE** esecuzione immobiliare nei confronti di XXXXXXXXXXXX + 7, invitandomi ad effettuare il giuramento di rito. L'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, conferiva i seguenti quesiti:

Provveda a riqualificare il valore del lotto n. 13 in relazione alla nuova destinazione urbanistica del fondo.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto al fine di verificare ed acquisire la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, richiedeva, presso l'Agenzia del Territorio, le visure e l'estratto dei fogli di mappa relativi agli immobili del Lotto 13 ubicati nel **Comune di Marano Principato** (cfr. ALL.C).

In data 27/05/2025 è stato possibile effettuare le operazioni di accesso ai luoghi in Via Caduti di Foibe in agro del comune di Marano Principato.

Nel corso del sopralluogo era presente, l'Avv.to Domenico Chiappetta nominato dall'Ill.mo G.E., custode. Procedetti quindi regolarmente, ad un'ispezione dell'immobile in tale



circostanza, effettuai un dettagliato rilievo fotografico (cfr. ALL. A) ed iniziai le operazioni di rilievo metrico, utili per un corretto svolgimento delle operazioni peritali e provvidi a redigere un verbale allegato alla presente CTU (cfr. ALL. B)

3. Risposte ai quesiti

Dopo aver ispezionato gli immobili durante il sopralluogo è possibile rispondere ai quesiti posti dall'ill.mo Giudice.

Il sottoscritto presso l'U.T.E. di Cosenza ha acquisito la mappa catastale relativa ai terreni (cfr. ALL. C).

I beni costituenti il compendio immobiliare sono :

	FABBRICATI				
	COMUNE	UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
LOTTO 13	MARANO PRINCIPATO	Via Caduti di Foibe	7	1321	
LOTTO 13	MARANO PRINCIPATO	Via Caduti di Foibe	7	1322	
LOTTO 13	MARANO PRINCIPATO	Via Caduti di Foibe	7	1323	

Gli immobili pignorati facente parte del Lotto 13 consistono in tre terreni ubicata nel Comune di Marano Principato.



Il terreno identificato al **N.C.T al foglio 7 particella 1321.** Trattasi di terreno con giacitura in leggera pendenza di superficie complessiva di **3.025 mq.** Dal punto di vista urbanistico lo strumento vigente è il Piano Strutturale Comunale adottato con D.C.C. n. 28/2023 che prevede come destinazione urbanistica area edificabile con diverse destinazione e limitazioni (cfr. CDU -ALL. A). In dettaglio:

- Strade di Piano 6 mq ricadenti anche in Area a Rischio R2 PAI
- Ambito Urbano Residenziale Consolidato B2 **11 mq**
- Ambito Coordinato di Ricomposizione Urbanistica BR **316 mq** di cui 238 mq in Area a Rischio R2 PAI
- Servizi Pubblici Locali - F1 e Aree di Protezione Civile 1.788 mq di cui 629 mq in Area a Rischio R2 PAI
- Servizi Pubblici Locali 904 mq di cui 151 mq in Area a Rischio R2 PAI

Il terreno identificato al **N.C.T al foglio 7 particella 1322,** trattasi di terreno in leggera pendenza di superficie complessiva di **210 mq.** Dal punto di vista urbanistico lo strumento vigente prevede come destinazione urbanistica area edificabile con diverse destinazione e limitazioni (cfr. CDU -ALL. A). In dettaglio:

- Strade di Piano 88 mq di cui 22 mq ricadenti anche in Area a Rischio R2 PAI
- Ambito Coordinato di Ricomposizione Urbanistica BR 12 mq



ricadenti anche in Area a Rischio R2 PAI

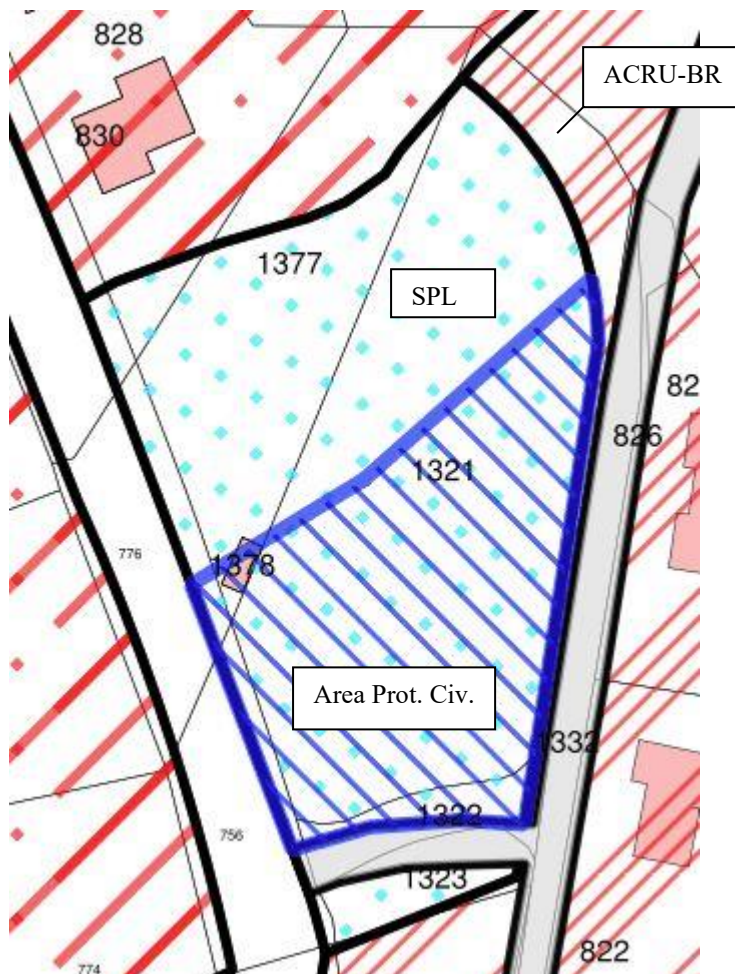
- Servizi Pubblici Locali - F1 e Aree di Protezione Civile 110 mq di cui 52 mq in Area a Rischio R2 PAI

Il terreno identificato al **N.C.T al foglio 7 particella 1323**, trattasi di terreno in leggera pendenza di superficie complessiva di **225 mq.** Dal punto di vista urbanistico lo strumento vigente prevede come destinazione urbanistica area edificabile con diverse destinazione e limitazioni (cfr. CDU - ALL. C).

In dettaglio:

- Strade di Piano 80 mq di cui 40 mq ricadenti anche in Area a Rischio R2 PAI
- Ambito Coordinato di Ricomposizione Urbanistica BR 15 mq di cui 10 mq ricadenti anche in Area a Rischio R2 PAI
- Servizi Pubblici Locali - F1 130 mq di cui 19 mq in Area a Rischio R2 PAI





3.1 Determinazione del valore degli immobili pignorati.

Tenendo presente che il mercato immobiliare presenta un andamento ciclico, caratterizzato da periodi di intensa attività di scambio alternati a periodi di assenza di scambi; ad una fase di espansione segue di norma una fase di contrazione seguita da una fase di recessione con successiva fase di recupero. I principali indicatori delle fasi cicliche del mercato immobiliare sono: il livello dei prezzi, il livello dei fitti, i saggi di occupancy e di



vacancy, il numero di contratti per unità di tempo; i tempi necessari per la commercializzazione degli immobili; il clima di fiducia degli operatori (sentiment). Il periodo attuale è stato caratterizzato da una fase di recessione con poco dinamismo. Al fine dell'analisi economica-estimativa, si è fatto riferimento ad un segmento di mercato caratterizzato da parametri quali la localizzazione, la destinazione urbanistica.

Per la determinazione del valore degli immobili si è fatto riferimento sia al più probabile valore di mercato avvalendomi della comparazione tra i prezzi noti del libero mercato, riguardanti compravendite già avvenute nelle zone, in seguito alle quali si è proceduto ad una stima attribuendo all'immobile l'equo valore utilizzando una stima monoparametrica assumendo come parametro tecnico la variabile superficie e sia la Valutazione Agricola Media. Le fonti informative utilizzate riguardano la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate poiché le pubblicazioni di agenzie immobiliari, per l'area oggetto d'interesse, sono piuttosto scarse. Si è tenuto altresì in considerazione che i terreni facenti parte del lotto oggetto di valutazione ricadono nell'ambito dello strumento urbanistico vigente precedentemente descritto, nelle seguenti diverse tipologie di zone urbanistiche:

- Strade di Piano o Ampliamento



- AURC Ambito Urbano Residenziale Consolidato - Zona B2
- ACRU Ambito Coordinato di Ricomposizione Urbanistica
- Zona BR
- SPL Servizi Pubblici Locali - Zona F1
- Aree di Protezione civile

Le aree ricadenti nelle strade di Piano o Ampliamento, non sono vendibili in quanto rientrando nella viabilità di piano saranno o sono state oggetto di esproprio o cessione al comune, pertanto non saranno valutate.

Le zone di Ambito Urbano consolidate e di riqualificazione saranno valutate con valore di mercato;

Le aree per Servizi pubblici Locali ed aree per la Protezione civile, non potendo essere utilizzate per l'edificazione di tipo residenziale ma per l'appunto sono destinate a servizi , saranno valutate come media tra il Valore Agricolo ed il valore di mercato.

La valutazione ha tenuto in considerazione che parte delle superfici oggetto di stima ricadono anche nel Vincolo **PAI** con classe di Rischio R2, il che significa che su queste aree esistono delle limitazioni, ma che non inficiano la possibilità di lavori edili a valle di una gestione programmata degli scavi.

Quindi illustrate precedentemente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si è proceduto a determinare il valore di stima secondo le seguenti modalità:



- Mediante la condizione di proporzionalità tra superficie e prezzi si ottiene:

$$S = P \times Z$$

Dove :

S = valore più probabile del subject;

P = prezzo di mercato;

Z = superficie del bene da stimare;

- **Metodo di stima Terreni**

Il terreno del compendio immobiliare appartiene ad un'unica qualità colturale trattasi di ficheto. Da un'indagine eseguita dalla INEA sul mercato fondiario della Regione Calabria emerge che negli ultimi anni a partire dal 2008 i prezzi non hanno subito sostanziali variazioni, per via di una stasi del mercato da ricondursi ai valori elevati dei terreni più richiesti (seminativi irrigui, uliveti, ecc.), che bloccano le contrattazioni, e ai bassi prezzi dei prodotti a fronte di elevati costi di produzione. La conferma di tale analisi è riportata indirettamente anche dalla Commissione Provinciale Espropri, che a partire dal 2008 ad oggi non ha variato i Valori Agricoli Medi (VAM) per le singole qualità colturali. Per la valutazione dei terreni, si fa ricorso alla



media tra la stima per VAM ed alla stima per valore di mercato.

LOTTO n° 13 : Il terreno identificato al N.C.T al foglio 7 particella 1321. Trattasi di terreno in leggera pendenza di superficie complessiva di 3.025 mq.

- Strade di Piano 6 mq ricadenti anche in Area a Rischio R2 PAI
- Ambito Urbano Residenziale Consolidato B2 **11 mq**
- Ambito Coordinato di Ricomposizione Urbanistica BR **316 mq** di cui 238 mq in Area a Rischio R2 PAI
- Servizi Pubblici Locali - F1 e Aree di Protezione Civile **1.788 mq** di cui 629 mq in Area a Rischio R2 PAI
- Servizi Pubblici Locali **904 mq** di cui 151 mq in Area a Rischio R2 PAI

Il prezzi nell'area periferica di Marano Principato varia da un min di 50 €/mq ad un massimo di 70 €/mq. Verrà utilizzato un prezzo di 50 €/mq tenendo conto delle limitazioni descritte.

Si ha :

$$P = 50,00 \text{ €/mq}$$

$$Z_{0(AURC)} = 11 \text{ mq};$$

$$Z_{1(ACRU)} = 316 \text{ mq};$$

$$S = (P \times (Z_{0(AURC)} + Z_{1(ACRU)})) =$$

$$50,00 \times (11+316) =$$



$$50,00 \times 327 = \underline{\underline{\text{€ } 16.350,00}}$$

Calcolo VAM

$$\text{Sup.} = S_{(\text{SPL}+\text{APC})} + S_{(\text{SPL})} = 1.788 \text{ mq} + 904 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie}_{(\text{TOTALE})} = 2.692 \text{ mq}$$

Marano Principato Regione agraria 14

$$\text{Ficheto} = 14.700 \text{ €/Ha}$$

$$\text{Valore}_{\text{VAM}} = 14.700 \times 0,2692 = 3.957,24 \text{ €}$$

$$P = 5,00 \text{ €/mq}$$

$$Z = 2.692 \text{ mq};$$

$$\text{Valore}_{\text{MERC}} = P \times Z = 5,00 \times 2.692 = 13.460,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore} = (3.957,00 + 13.460,00) / 2 = \underline{\underline{8.708,00 \text{ €}}}$$

$$\text{Valore}_{\text{FINALE}} = (16.350,00 + 8.708,00) = \underline{\underline{25.058,00 \text{ €}}}$$

LOTTO n° 13 : Il terreno identificato al N.C.T al foglio 7 particella 1322. Trattasi di terreno in leggera pendenza di superficie complessiva di 210 mq.

- Strade di Piano 88 mq di cui 22 mq ricadenti anche in Area a Rischio R2 PAI
- Ambito Coordinato di Ricomposizione Urbanistica BR 12 mq ricadenti anche in Area a Rischio R2 PAI
- Servizi Pubblici Locali - F1 e Aree di Protezione Civile 110 mq di cui 52 mq in Area a Rischio R2 PAI



Il prezzi nell'area periferica di Marano Principato varia da un min di 50 €/mq ad un massimo di 70 €/mq. Verrà utilizzato un prezzo di 50 €/mq tenendo conto delle limitazioni descritte.

Si ha :

$$P = 50,00 \text{ €/mq}$$

$$Z_0 \text{ (ACRU)} = 12 \text{ mq;}$$

$$S = (P \times (Z_0 \text{ (ACRU)})) =$$

$$50,00 \times 12 = \underline{\underline{\text{€ } 600,00}}$$

Calcolo VAM

$$\text{Sup.} = S_{(\text{SPL}+\text{APC})} = 110 \text{ mq}$$

Marano Principato Regione agraria 14

$$\text{Ficheto} = 14.700 \text{ €/Ha}$$

$$\text{Valore}_{\text{VAM}} = 14.700 \times 0,0110 = 161,70 \text{ €}$$

$$P = 5,00 \text{ €/mq}$$

$$Z = 110 \text{ mq;}$$

$$\text{Valore}_{\text{MERC}} = P \times z = 5,00 \times 110 = 550,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore} = (161,70 + 550,00) / 2 = 355,85 \text{ €}$$

$$\text{Valore}_{\text{FINALE}} = (600,00 + 355,85) = \underline{\underline{956,00 \text{ €}}}$$

LOTTO n° 13 : Il terreno identificato al N.C.T al foglio 7 particella 1323. Trattasi di terreno in leggera pendenza di



superficie complessiva di 225 mq.

- Strade di Piano 80 mq di cui 40 mq ricadenti anche in Area a Rischio R2 PAI
- Ambito Coordinato di Ricomposizione Urbanistica BR 15 mq di cui 10 mq ricadenti anche in Area a Rischio R2 PAI
- Servizi Pubblici Locali - F1 130 mq di cui 19 mq in Area a Rischio R2 PAI

Il prezzi nell'area periferica di Marano Principato varia da un min di 50 €/mq ad un massimo di 70 €/mq. Verrà utilizzato un prezzo di 50 €/mq.

Si ha :

$$P = 50,00 \text{ €/mq}$$

$$Z_{0 \text{ (ACRU)}} = 15 \text{ mq};$$

$$S = (P \times (Z_{0 \text{ (ACRU)}})) =$$

$$50,00 \times 15 = \underline{\underline{\text{€ 750,00}}}$$

Calcolo VAM

$$\text{Sup.} = S_{(\text{SPL}+\text{APC})} = 130 \text{ mq}$$

Marano Principato Regione agraria 14

$$\text{Ficheto} = 14.700 \text{ €/Ha}$$

$$\text{Valore}_{\text{VAM}} = 14.700 \times 0,0130 = 191,10 \text{ €}$$

$$P = 5,00 \text{ €/mq}$$

$$Z = 130 \text{ mq};$$

$$\text{Valore}_{\text{MERC}} = P \times z = 5,00 \times 130 = 650,00 \text{ €}$$



Valore _{FINALE} = (191,10+ 650,00)/2 = 421,00 €

	TERRENTI				
	COMUNE	UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	VALORE
LOTTO 13	MARANO PRINCIPATO	Via Caduti di Foibe	7	1321	€ 25.058,00
LOTTO 13	MARANO PRINCIPATO	Via Caduti di Foibe	7	1322	€ 956,00
LOTTO 13	MARANO PRINCIPATO	Via Caduti di Foibe	7	1323	€ 421,00
Totale					€ 26.435,00

Il valore complessivo di stima del LOTTO (in c.t)è:

€ 26.435,00.

LOTTO 13	VALORE STIMATO
LOTTO n° 1: - Terreno sito nel Comune di Marano Principato, alla Via Caduti di Foibe identificato nel N.C.T. al foglio 7 particella 1321.	€ 25.058,00
- Terreno sito nel Comune di Marano Principato, alla Via Caduti di Foibe identificato nel N.C.T. al foglio 7 particella 1322.	€ 956,00
- Terreno sito nel Comune di Marano Principato, alla Via Caduti di Foibe	€ 421,00



identificato nel N.C.T. al foglio 7 particella 1323.	
--	--

4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, confermando il valore complessivo del Lotto stimato in Euro **26.435,00** scaturito dalle caratteristiche del bene e dai valori di mercato. Restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

5. Allegati

Alla presente relazione sono allegati i seguenti elaborati:

Allegato A: Foto

Allegato B: Documentazione

Allegato C: Planimetrie

Rende 04/07/2025

Il C.T.U.

Dott.Ing. Gianluca De Rosa



ALLEGATO A : FOTO



LOTTO 13

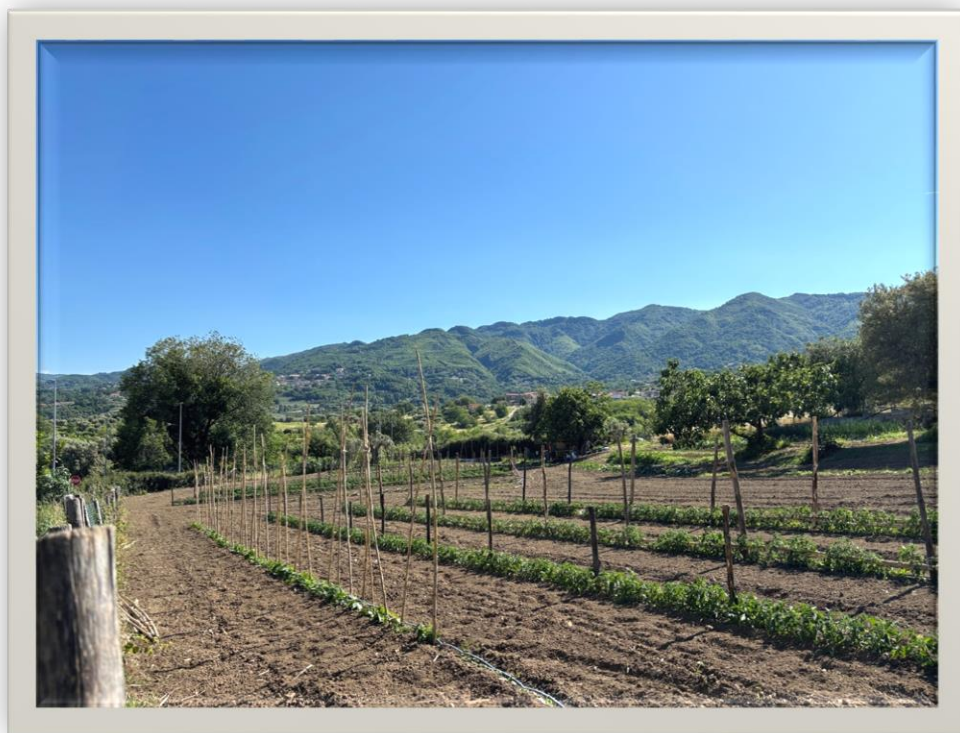


Foto n° 1 - Visione della particella 1321



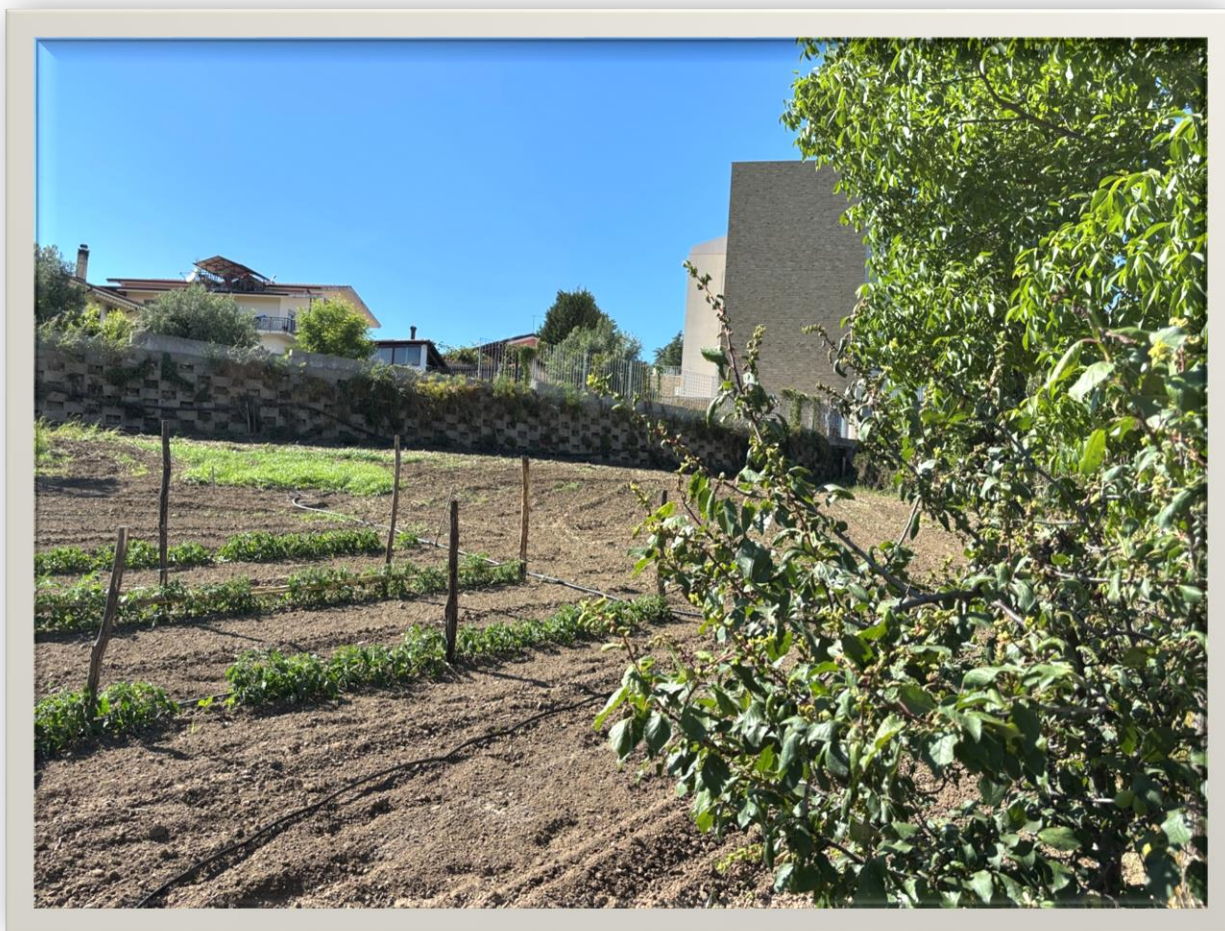


Foto n° 2 - altra visione della particella 1321





Foto n° 3 - visione delle particelle 1321-1322



Foto n° 4 - Visione della strada della
Particella 1322



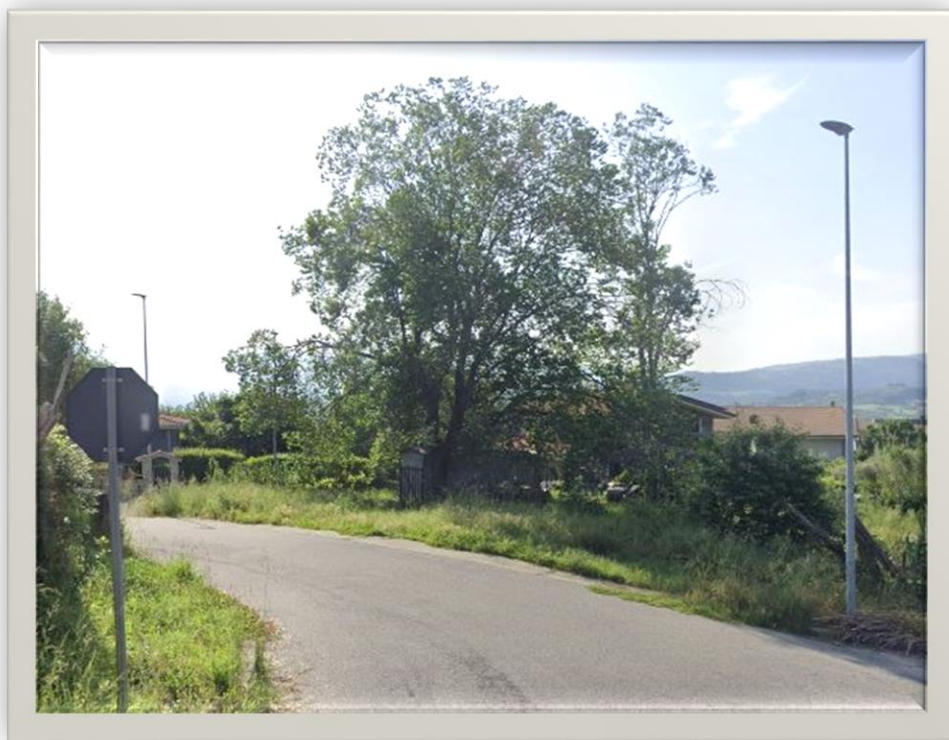


Foto n° 5 - Visione della Particella 1323

