TRIBUNALE ORDINARIO di COSENZA

COPIA DI CORTESIA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Numero Ruolo Generale	33/2022
Giudice Relatore	Dr. Giuseppe SICILIA
Creditore Procedente	B.C.C. NPLS 2018-2 S.r.l.
Debitore	XXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relazione C.T.U.

Cosenza, 18 maggio 2023

Il C.T.U.
Ing. Maurizio Montuori
Via San Giovanni Paolo II, I^ Trav. N.3
87040 Marano Principato (CS)

Firmato Da: MONTUORI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e45c585990b09327a2576 34e49a6522

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Prima Civile - Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

Espropriazione Immobiliare N.33/2022 R.G.E.
G.E. Dr. Giuseppe SICILIA

contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

promossa da: **B.C.C. NPLS 2018-2 S.r.l.**
Procuratore: Avv. Emilia Francesca Arturi - Via Panebianco, 326 - 87100 Cosenza

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Ing. Maurizio MONTUORI, nato a Cosenza il 14.05.1961, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al N.1965, con studio tecnico in Marano Principato, I^ Trav. San Giovanni Paolo II° N.3, codice fiscale MNTMRZ61E14D086W, P.IVA 01979500780, in data 26.02.2020 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere al quesito formulato dall'Ill.mo Giudice Dott. Giorgio Previte:

■ CONTROLLO PRELIMINARE:

a) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, del codice di procedura civile;

b) Precisi se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico. Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva l'esperto precisi se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati in detta certificazione;

c) Precisi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.
In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.
Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.
Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

■ QUESITI:

1) Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alle relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) Provveda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione dell'IVA per l'imponibilità IVA già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*;

3) Indichi per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) Accerti, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi delle licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. *In caso di **opere abusive** effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della*

Firmato Da: MONTUORI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e45c585990b09327a2576 34e49a6522

Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) Identifichi catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) Appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) Verifichi l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) Determini il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) Formi lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
Indichi se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
Indichi se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.

Firmato Da: MONTUORI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e45c585990b09327a2576 34e49a6522

Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.
Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.

12) Accerti se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) Alleghi le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) Depositi una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

15) Alleghi una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Controllo preliminare a)

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, del codice di procedura civile.

- **Dati catastali**:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate *Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio*, in riferimento al seguente bene, situato nel Comune di Marano Marchesato (CS) e catastalmente distinto:
*- Catasto Fabbricati - Cosenza - Foglio N.**4** - particella N. **268** - subalterni **3** e **7** - Via Morroni, 13-15*;
risulta quanto segue:

- ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE dell'IMMOBILE:

a) Catasto Fabbricati del Comune di Marano Marchesato (CS)
dati identificativi: Foglio N.**4** - p.lla N.**268** - subalterno N.**3**;
dati di classamento: Zona Cens. **U**; Categoria **C/1** *(negozio)*; Classe **1**; piano **T**;
Consistenza **75 mq**; Sup. catastale **mq 82**; Rendita € **670,10**;

b) Catasto Fabbricati del Comune di Marano Marchesato (CS)
dati identificativi: Foglio N.**4** - p.lla N.**268** - subalterno N.**7**;
dati di classamento: Zona Cens. **U**; Categoria **C/7** *(tettoia)*; Classe **U**; piano **T**;
Consistenza **54 mq**; Sup. catastale **mq 55**; Rendita € **30,68**;

- ATTUALE PROPRIETARIO:

L'unità immobiliare sopra indicata risulta in Catasto intestata come segue:
1. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- **Situazione catastale**:

I due immobili sono identificati presso il Catasto Fabbricati di **Marano Marchesato** rispettivamente con il **Foglio 4 particella 268 subalterno 3** (Cat. C/1; Classe 1; piano T; Via Morroni n.13-15; cons. mq 75; superf. catast. mq 82; Rendita Euro 670,10); ed il **Foglio 4 particella 268 subalterno 7** (Cat. C/7; Classe U; piano T; Via Morroni n.snc; cons. mq 54; superf. catast. mq 55; Rendita Euro 30,68.-

Controllo preliminare b)

Precisi se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico. Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva l'esperto precisi se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati in detta certificazione.

Il creditore procedente ha depositato certificazione notarile. I dati catastali e storici sono indicati in detta certificazione.

Firmato Da: MONTUORI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e45c585990b09327a257634e49a6522

Controllo preliminare c)

Precisi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.
In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.
Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.
Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.
Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Il sottoscritto esperto ha acquisito presso il Comune di Marano Marchesato *(protocollo richiesta n.1338614008 del 26/06/2023)* il **Certificato di stato civile** del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Quesito N.1

Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alle relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

- CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia tecnica di stima è parte di un fabbricato ubicato in zona centrale del Comune di Marano Marchesato (identificato in Catasto al Fg.4, P.lla 268) che si sviluppa su due livelli fuori terra oltre un piano soffitta praticabile, ubicato in Via Morroni. Nel vigente Strumento Urbanistico del Comune di Marano Marchesato il fabbricato, riguardo la destinazione urbanistica attuale, ricade per circa 2/3 in Z.U. "**B1**" - *Aree residenziali di completamento intensive* e per circa 1/3 in Zona Urbanistica "**A**" - *Centro Storico*.
Discreta la posizione rispetto alle principali direttrici, sia urbane, sia extraurbane: l'unità immobiliare si trova a circa 2,0 Km dal Comune di Marano Principato; a circa 5 Km da Saporito di Rende percorrendo la strada per Malvitani; a circa 2,0 Km dalla S.S.107 "Silana-Crotonese" che consente il collegamento con la costa tirrenica e con quella jonica. La stazione ferroviaria di Castiglione Cosentino è distante circa 8 Km.
Il traffico veicolare è adeguato alle caratteristiche della zona ed è composto da mezzi privati e pubblici .
Gli edifici circostanti sono di vecchia costruzione, a destinazione prevalentemente residenziale. La zona è caratterizzata da insediamenti residenziali costituenti l'antico tessuto urbano e nella limitrofa zona di espansione sono presenti villette mono, bi e trifamiliari, a schiera e comunque fabbricati di modeste dimensioni di tre o quatto piani fuori terra.
L'area, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e gran parte di quelle secondarie, è facilmente accessibile ed è sufficientemente collegata con automezzi di trasporto pubblico.
Per questi motivi, oltre alla particolare posizione del luogo, la salubrità e la panoramicità, i prezzi degli immobili sono ben definiti e adeguati alle caratteristiche proprie della zona. Di ciò si è tenuto conto nella presente relazione di stima.
Considerate le dimensioni e la forma del negozio (sub.3), ai fini dell'appetibilità sul mercato, non è da suggerire un eventuale frazionamento. Si evidenzia invece la **difformità del sub. 7** (F.4 p.lla 268). Il progetto autorizzato dal Comune prevedeva una tettoia aperta su tutti i lati, allo stato attuale è stato realizzato un locale, adibito a magazzino-deposito, completamente chiuso lungo il perimetro, con apertura nella corte interna del fabbricato ed all'interno direttamente collegato al locale comm.le sub.3).-

Firmato Da: MONTUORI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e45c585990b09327a2576 34e49a6522

Per questi motivi, i prezzi degli immobili sono ben definiti e adeguati alle caratteristiche proprie della zona. Di ciò si è tenuto conto nella presente relazione di stima.

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Le porzioni immobiliari oggetto della presente perizia comprendono due unità immobiliari (sub. **3** e sub.**7**) poste al piano terra di un fabbricato per civile abitazione di complessivi due piani fuori terra oltre soffitta.
- Tali unità immobiliari, ubicate in Marano Marchesato (CS), Via Morroni nn.13,15, sono individuate in Catasto come segue:

a) Catasto Fabbricati del Comune di Marano Marchesato (CS)
dati identificativi: Foglio N.**4** - p.lla N.**268** - subalterno N.**3**;
dati di classamento: Zona Cens. **U**; Categoria **C/1** *(negozio)*; Classe **1**; piano **T**;
Consistenza **75 mq**; Sup. catastale **mq 82**; Rendita € **670,10**;

b) Catasto Fabbricati del Comune di Marano Marchesato (CS)
dati identificativi: Foglio N.**4** - p.lla N.**268** - subalterno N.**7**;
dati di classamento: Zona Cens. **U**; Categoria **C/7** *(tettoia)*; Classe **U**; piano **T**;
Consistenza **54 mq**; Sup. catastale **mq 55**; Rendita € **30,68**

L'immobile confina:
- a sud con strada pubblica comunale Via Morroni;
- ad est e ad ovest con fabbricati in aderenza;
- a nord con corte di pertinenza esclusiva.-

In relazione alla suddetta identificazione catastale, alla natura e disposizione delle due suddette unità immobiliari, il bene pignorato è organizzato in un unico lotto:

LOTTO UNICO: -CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARANO MARCHESATO (CS)-
1a) Foglio N.**4** - P.lla. **268** - Sub. **3** - Via Morroni nn.13,15 - Piano T; *-magazzino-*
Z.C. U - Cat. C/1 *(negozio)* - Cl.1 - Cons. mq 75 - Superficie catastale mq 82 - Rendita € 670,10;
1b) Foglio N.**4** - P.lla. **268** - Sub. **7** - Via Morroni n.snc - Piano T; *-tettoia-*
Z.C. U - Cat. C/7 *(tettoia)* - Cl.U - Cons. mq 54 - Superficie catastale mq 55 - Rendita € 30,68;

Quesito N.2

Provveda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione dell'IVA per l'imponibilità IVA già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

E' stato effettuato accesso nell'immobile pignorato in data 02/03/2023 *(si veda il verbale di accesso, allegato alla presente relazione)*.

- DESCRIZIONE dell'IMMOBILE

L'immobile pignorato, composto nell'insieme da due u.i. (sub.3 e sub.7), consiste in:
- Unità immobiliare, facente parte di un fabbricato per civile abitazione, di consistenza pari a mq 75 e superficie catastale di mq 82, dotata di servizio igienico e retro negozio *(sub.3)*, con adiacente locale magazzino *(di impropria categoria catastale C/7)* adibito a deposito *(sub.7)*.
Tale locale è ubicato nel Comune di Marano Marchesato in Via Morroni, civici n.**13** e **15**.
Dalla visura catastale per l'immobile e relative planimetrie, le due unità immobiliari oggetto di perizia sono individuate nel Catasto Fabbricati del Comune di Marano Marchesato come segue:
Foglio di mappa n.4 - p.lla n.268 - **sub. 3** - cat. C/1 - Cl.1 - Cons. mq 75 - Sup. catastale mq 82 - Piano Terra;
Foglio di mappa n.4 - p.lla n.268 - **sub. 7** - cat. C/7 - Cl.U - Cons. mq 54 - Sup. catastale mq 55 - Piano Terra;

Per il fabbricato sono stati rilasciati dal Comune di Marano Marchesato i seguenti titoli abilitativi:
- Concessione Edilizia N.**42/94** Pratica Edilizia N.1826/96 Prot. N.5900 in data 27/11/1996; N.O. del Genio Civile di Cosenza N.16489 del 16/09/1996; Parere Sanitario del 26/11/1996; per la "*Costruzione di una porzione di fabbricato per civile abitazione*" composta da piano terra, primo e secondo.

Firmato Da: MONTUORI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e45c585990b09327a2576 34e49a6522

- Concessione Edilizia N.**17/96** Prot. N.6177 del 13/12/1996 rilasciata dal Comune di Marano Marchesato; N.O. del Genio Civile di Cosenza N.21948 del 09/12/1996; Parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 24/09/1996; per "*Lavori di demolizione e ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione e magazzini alla Via Morroni*" composto da un piano terra, da un piano primo e da un piano sottotetto.
- Concessione Edilizia N.**27/99** del 07/08/2000; attestazione di deposito del progetto presso il Genio Civile di Cosenza N.11563 di prot. pratica N.9603582 Classe C del 03/11/1999; per "*Variante per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato da adibire a civile abitazione e magazzini*" (sopraelevazione del piano secondo adibito a soffitta praticabile ma non abitabile).
- Permesso di Costruire N.**21/03** del 10/08/2004; Pratica Edilizia 21/2003; Prot. N.5483; attestazione di deposito del progetto presso il Genio Civile di Cosenza N.7156 di prot. pratica N.20043249 Classe A del 06/08/2004; per "*Nuova costruzione di una tettoia in c.a.*"
Si osserva che il fabbricato è stato realizzato conformemente ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Marano Marchesato, però non è mai stata presentata l'ultimazione dei lavori e pertanto lo stesso fabbricato è sprovvisto di agibilità.

Quesito N.3

Indichi per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.
Il fabbricato è stato costruito anteriormente al 2 settembre 1967 ma, con Concessione Edilizia N.17/96 del 13/12/1996 rilasciata dal Comune di Marano Marchesato lo stesso è stato completamente demolito e ricostruito con medesima sagoma e volumetria.

Quesito N.4

Accerti, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi delle licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. *In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*
Presso il *Comune di Marano Marchesato* è stato effettuato *accesso agli atti amministrativi* relativi all'immobile oggetto della presente (prot. N.3779 del 02.05.2023).
È stata quindi richiesta ed ottenuta in copia la documentazione dei titoli autorizzativi relativi al fabbricato oggetto di stima ed in particolare:
Pratica Edilizia n.42/94
- Concessione Edilizia n.42/94 del 27/11/1996 prot. 5900;
- Attestazione di deposito progetto Ufficio del Genio Civile di Cosenza prot. 16489 del 16/09/1996;
- Autorizzazione sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXX per costruzione in aderenza del 22/11/1994;
- Autorizzazione sig. XXXXXXXXXXXXXXX per costruzione in aderenza del 22/11/1994;
- Relazione tecnica;
- Planimetrie e Disegni;
- Calcolo analitico(superfici e volumi).-

Pratica Edilizia n.17/96
- Concessione Edilizia n.17/96 del 13/12/1996 prot. 6177;
- Attestazione di deposito progetto Ufficio del Genio Civile di Cosenza prot. 21948 del 09/12/1996;
- Autorizzazione Amministrazione Provinciale di Cosenza prot. 254/97 del 29/04/1997;
- Relazione tecnica;
- Planimetrie;
- Documentazione fotografica;
- Disegni.-

Firmato Da: MONTUORI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e45c585990b09327a2576 34e49a6522

Pratica Edilizia n.27/99
- Concessione Edilizia n.27 del 07/08/2000 prot. 4133;
- Attestazione di deposito progetto Ufficio del Genio Civile di Cosenza prot. 11563 del 03/11/1999;
- Autorizzazione sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXX per costruzione in aderenza del 22/11/1994;
- Autorizzazione sig. XXXXXXXXXXXXXXX per costruzione in aderenza del 22/11/1994;
- Relazione tecnica;
- Planimetrie;
- Disegni - stato attuale;
- Disegni - stato futuro.-;

Pratica Edilizia n.21/03 (Tettoia in c.a.)
- Permesso di Costruire n.21/03 del 10/08/2004 prot. 5483;
- Attestazione di deposito progetto Ufficio del Genio Civile di Cosenza prot. 7156 del 06/08/2004;
- Autorizzazione sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX per costruzione in aderenza;
- Autorizzazione sig.XXXXXXXXXXXXXX per costruzione in aderenza;
- Relazione tecnica;
- Planimetrie;
- Disegni;
- Atto di compravendita rep. n. 28671, raccolta 6728.-

Sono stati inoltre rilasciati i seguenti documenti:
- Stralcio planimetrico zonizzazione Programma di Fabbricazione;
- Attestato beni non soggetti a procedura espropriativa.

Quesito N.5

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

La relazione di perizia riguarda una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato per civile abitazione. Non si allega pertanto alcun certificato di destinazione urbanistica.

Quesito N.6

Identifichi catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, è stata acquisita, presso l'*Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio*, la seguente documentazione (allegata alla presente):
- Estratto del foglio di mappa relativo alla particella N.268 del foglio N.4;
- Elaborato planimetrico relativo alla part. N.268 del foglio N.4;
- Planimetria catastale sub.3 - part. N.268 del foglio N.4;
- Planimetria catastale sub.7 - part. N.268 del foglio N.4;
- Visura storica per immobile relativa alla porzione d'immobile fg. N.**4**, part. N.**268**, sub.**3** (Vis. n.: T52307/2023)
- Visura storica per immobile relativa alla porzione d'immobile fg. N.**4**, part. N.**268**, sub.**7** (Vis. n.: T52434/2023)

La porzione immobiliare oggetto della presente perizia comprende due unità immobiliari (sub. **3** e sub. **7**) poste al piano terra di un fabbricato per civile abitazione di complessivi due piani fuori terra oltre soffitta.

- Tali unità immobiliari, ubicate in Marano Marchesato (CS), Via Morroni nn.13,15, sono individuate in Catasto come segue:

a) Catasto Fabbricati del Comune di Marano Marchesato (CS)
dati identificativi: **Foglio N.4 - p.lla N.268 - subalterno N.3**;
dati di classamento: Zona Cens. **U**; Categoria **C/1** *(negozio)*; Classe **1**; piano **T**;
Consistenza **75 mq**; Sup. catastale **mq 82**; Rendita € **670,10**;

Firmato Da: MONTUORI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e45c585990b09327a2576 34e49a6522

b) Catasto Fabbricati del Comune di Marano Marchesato (CS)
dati identificativi: **Foglio N.4 - p.lla N.268 - subalterno N.7**;
dati di classamento: Zona Cens. **U**; Categoria **C/7** *(tettoia)*; Classe **U**; piano **T**; Consistenza **54 mq**; Sup. catastale **mq 55**; Rendita € **30,68**

Si osserva che per l'unità immobiliare identificata in Catasto al foglio N.4 P.lla 268 Sub.7 è stato rilasciato Permesso di Costruire n.21/03 del 10/08/2004 per la realizzazione di una tettoia in c.a., di superficie pari a mq 55,00, aperta su tutti i lati e pertanto senza volumetria da dover computare. Detta tettoia risulta accatastata con categoria C/7 (tettoie).
Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione reperita in Comune, il sottoscritto rileva che allo stato attuale la tettoia risulta realizzata in modo difforme rispetto al progetto autorizzato. Lo spazio che doveva essere aperto è stato, in modo arbitrario, chiuso lungo il perimetro con tamponatura in laterizi ed intonaco, realizzando un locale adibito a magazzino-deposito.
Si evidenzia la palese irregolarità urbanistica-edilizia del manufatto per cui, se esistono i requisiti (volumetria, distanze, ecc.), il locale dovrà acquisire un titolo in sanatoria rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale con successiva segnalazione certificata per l'agibilità, previo anche il cambio di destinazione d'uso (DocFa di Variazione catastale) dall'attuale categoria C/7 (*tettoia*) a quella realmente utilizzata C/2 (*magazzino-deposito*).

Quesito N.7

Appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.
Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio *(si allega visura storica)* e dell'atto di compravendita, la parte esecutata risulta intestataria dell'immobile dal 10/02/1993 e pertanto prima dell'atto di notifica del pignoramento.

Quesito N.8

Verifichi l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- STORIA IPOTECARIA

Situazione catastale unità negoziale n.1)
L'immobile identificato presso il Catasto di Fabbricati di **Marano Marchesato** (CS) con il Foglio **4** particella **268** subalterno **3** (Categoria C/1; Consistenza mq 75; piano Terra; Via Morroni n.13-15), risulta essere in ditta a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.
Situazione catastale unità negoziale n.2)
L'immobile identificato presso il Catasto di Fabbricati di **Marano Marchesato** (CS) con il Foglio **4** particella **268** subalterno **7** (Categoria C/7; Consistenza mq 54; piano Terra; Via Morroni n.13), risulta essere in ditta a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.**

Provenienza ipotecaria unità negoziali n.1 e n.2)
All'esecutato [redacted] gli immobili oggetto di esecuzione, sono pervenuti come segue:
- la quota pari a **5/80** di piena proprietà, per successione in morte di XXXXXXXXXXXX deceduta il 18/10/1982, registrata il 13/04/1994 al Numero di repertorio 78/434 UFFICIO DEL REGISTRO di Cosenza, trascritta il 21/09/1996 ai NN. 20008/16467 devoluta per legge. N.B.: accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXXXXXXXXXXX trascritta in data 19/12/2018 ai nn. 32750/25432, nascente da atto Notaio Calvelli Sede Cosenza del 28/04/2009;
- la quota pari a **4/80** di piena proprietà, per atto di compravendita del 24/05/1993 Numero di Repertorio 29499 Notaio Lanzillotti Stefania di Cosenza, trascritto il 10/06/1993 nn. 13930/11992 da potere di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

Firmato Da: MONTUORI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e45c585990b09327a2576346e49a6522

- la quota pari a **71/80** di piena proprietà, per atto di compravendita del 10/02/1993 Numero di Repertorio 28671 Notaio Lanzillotti Stefania di Cosenza, trascritto il 21/09/1993 nn. 22022/18918 da potere di XXXXXXX XXXXXXXXXX nato [redacted] XXXXXXXXXXXX nato a [redacted] XXXXXXXXXXXX nata [redacted] XXXXXXXXXXXX nato a [redacted] XXXXXXXXXXXXXXXXX nata [redacted] XXXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a [redacted] XXXXXXXXXXXXXXXX na[redacted] XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata [redacted]

NEL VENTENNIO PRESO IN ESAME GLI IMMOBILI HANNO FORMATO OGGETTO DELLE SEGUENTI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

Iscrizione NN. 10688/3983 del 17/03/2005 IPOTECA LEGALE nascente a norma art.77 DPR 29/09/1973 Num.602 del 04/03/2005 Numero di Repertorio 6238/34 emesso da E.T.R. S.p.A. Sede di Cosenza
a favore: **E.T.R.** S.p.A. - *Sede: Cosenza* - Cod. Fisc.:12158250154;
contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Capitale € 3.681,16 Totale € 7.362,32
Grava su Marano Marchesato Foglio 4 Particella 268 Sub. 2 (che con la Particella 268 Sub.1 ha dato origine agli immobili oggetto di esecuzione).

Iscrizione NN. 11943/1867 del 29/04/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 28/04/2009 Num. di Rep. 60688/12207 Notaio Calvelli Anna Sede Rende (CS).
a favore: **Banca di Credito Cooperativo Banca Brutia - Società Cooperativa**
Sede: Cosenza - Cod. Fisc.: 02650500783;
contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
[redacted] quale debitore non datore di ipoteca
Capitale € 100.000,00 Totale € 200.000,00 Durata 10 anni
Grava su Marano Marchesato Foglio 4 Particella 268 Sub. 3 Particella 268 Sub.7

Trascrizione NN. 6494/5422 del 23/03/2015 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/03/2015 Numero di Repertorio 370/2015 emesso da TRIBUNALE Sede Cosenza
a favore:**Banca di Credito Cooperativo Banca Brutia - Società Cooperativa in Amministrazione Straordinaria** *Sede: Cosenza* - Cod. Fisc.: 02750500783;
contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Grava su Marano Marchesato Foglio 4 Particella 268 Sub. 3 Particella 268 Sub.7

Trascrizione NN. 9435/7656 del 01/04/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/02/2022 Numero di Repertorio 355 emesso da UFF. GIUD. Tribunale di Cosenza Sede Cosenza
a favore:**BCC NPLS 2018-2** S.r.l. *Sede: Conegliano (TV)* - Cod. Fisc.: 04970410264 (Richiedente: BCC NPLS 2018-2 S.r.l. Via V. Alfieri, 1 Conegliano - TV;
contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Grava su Marano Marchesato Foglio 4 Particella 268 Sub. 3 Particella 268 Sub.7

- STORIA CATASTALE

- Catasto Fabbricati del Comune di Marano Marchesato (CS). Via Morroni, **Foglio 4 Particella 268 Subalterno 3**; Categoria **C/1** *(negozio)*; Classe **1**; Consistenza **75 mq**; Sup. catastale **mq 82**; Rendita € **670,10**; piano **T**;
In ditta a: contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Dati derivanti da: Variazione del 02/01/1998 in atti dal 02/01/1998 *Ampliamento e Sopraelevazione* (n.B00013.1/1998);
Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015;
EX:
- xxx**SOPPRESSO**xxx Catasto Fabbricati di Marano Marchesato (CS) **Foglio 4 Particella 268 Subalterno 1**.
- xxx**SOPPRESSO**xxx Catasto Fabbricati di Marano Marchesato (CS) **Foglio 4 Particella 268 Subalterno 2**.

Firmato Da: MONTUORI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e45c585990b09327a2576 34e49a6522

- Catasto Fabbricati del Comune di Marano Marchesato (CS). Via Morroni, **Foglio 4 Particella 268 Subalterno 7**; Categoria **C/7** *(tettoia)*; Classe **U**; Consistenza **54 mq**; Sup. catastale **mq 55**; Rendita € **30,68**; piano **T**;

In ditta a: contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Dati derivanti da: Variazione del 10/01/2006 in atti dal 10/01/2006 *Fusione-Ampliamento* (n.381.1/2006);
Dati derivanti da: Variazione del 06/10/2006 in atti dal 06/10/2006 *Variazione di Classamento* (n.19218.1/2006);
Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015;
EX:
- xxx**SOPPRESSO**xxx Catasto Fabbricati di Marano Marchesato (CS) **Foglio 4 Particella 268 Subalterno 4**.
- xxx**SOPPRESSO**xxx Catasto Fabbricati di Marano Marchesato (CS) **Foglio 4 Particella 268 Subalterno 5.**

Quesito N.9

Determini il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

LOTTO UNICO - Comune di Marano Marchesato *(F.4 P.lla 268 Sub.3 e Sub. 7)*

1) VALORE DI STIMA negozio / tettoia *(magazzino deposito)*: -[*Valutazione del bene* – **Lotto**UNICO]-

Il LOTTO UNICO si compone delle seguenti unità immobiliari:

LOTTO unico.a **F.4 P.lla 268 Sub.3**_(C/01); NEGOZIO *(locale commerciale)*
LOTTO unico.b **F.4 P.lla 268 Sub.7**_(C/07); TETTOIA *(di fatto → magazzino-deposito)*

◆❖◆

LOTTO UNICO.a - Comune di Marano Marchesato *(Rif."1a" - F.4 P.lla 268 Sub.3 Cat. Catastale C/01)*

1.a) VALORE DI STIMA negozio *(locale comm.le)*: -[*Valutazione del bene* – **Lotto**UNICO.a]-

- CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DIMENSIONALI DEL BENE

[si veda l'allegato "TAVOLE GRAFICHE RAPPRESENTATIVE DELL'IMMOBILE" – TAV. 1.b **LOTTO UNICO**]

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Il locale, posto al piano terra, fa parte di un fabbricato per civile abitazione di consistenza pari a mq 75 e superficie catastale di mq 82, dotato di servizio igienico e retro negozio (con adiacente locale magazzino, *di impropria categoria catastale C/7*, adibito a deposito), ubicato nel Comune di Marano Marchesato in Via Morroni, nn.**13**, **15**.
Il fabbricato è stato realizzato conformemente ai seguenti titoli rilasciati dal Comune di Marano Marchesato:
- **Concessione Edilizia** N.**42/94** - Pratica Edilizia N.1826/96 Prot. N.5900 in data 27/11/1996; N.O. del Genio Civile di Cosenza N.16489 del 16/09/1996; per la "*Costruzione di una porzione di fabbricato per civile abitazione*" composta da piano terra, primo e secondo.

Il *piano terra* si sviluppa su una superficie di mq 22,88 con un volume pari a mc 73,21 destinato a magazzino. Il *piano primo* si sviluppa su una superficie di mq 22,88 con un volume pari a mc 68,64 destinato ad abitazione. Il *piano secondo* si sviluppa su una superficie di mq 22,88 con un volume pari a mc 68,64 destinato ad abitazione.
La struttura portante è in c.a. su fondazioni su travi rovesce. La tamponatura esterna è del tipo a cassetta con mattoni forati e malta cementizia. I solai sono del tipo misto in laterizi e nervature in c.a. con sovrastante soletta collaborante. La copertura è con manto in tegole

Firmato Da: MONTUORI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e45c585990b09327a2576344e49a6522

portoghesi previo isolamento. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio con ante alla romana. Le gronde ed i pluviali sono in lamiera zincata preverniciata. Gli impianti di luce, acqua, gas, riscaldamento e scarichi sono tutti del tipo sottotraccia opportunamente collegati alle reti pubbliche.

- Concessione Edilizia N.**17/96** Prot. N.6177 del 13/12/1996 rilasciata dal Comune di Marano Marchesato; N.O. del Genio Civile di Cosenza N.21948 del 09/12/1996; per "*Lavori di demolizione e ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione e magazzini alla Via Morroni*" composto da un piano terra, da un piano primo e da un piano sottotetto. Il fabbricato in oggetto, costruito in origine in muratura di pietrame, trovandosi in pessime condizioni di stabilità è stato demolito e ricostruito con struttura portante in c.a., senza aumento di superficie e di volume, senza variazione di sagoma. La struttura portante è in c.a. su fondazioni su travi rovesce. I solai, escluso quello di copertura, del tipo misto in laterizi e nervatura resistente in c.a. con sovrastante soletta collaborante. Copertura con piccola e grossa orditura in legno di castagno con sovrastante manto di tegole tipo portoghesi. La tamponatura esterna è del tipo a cassetta con mattoni forati e malta cementizia. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore uguale a quelli dei fabbricati adiacenti. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. I servizi igienico sanitari, termico, elettrico sono tutti del tipo sottotraccia opportunamente collegati alle reti pubbliche. Lo scarico delle acque nere è convogliato nella rete fognante comunale esistente.

- Concessione Edilizia N.**27/99** del 07/08/2000; attestazione di deposito del progetto presso il Genio Civile di Cosenza N.11563 di prot. pratica N.9603582 Classe C del 03/11/1999; per "***Variante** per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato da adibire a civile abitazione e magazzini*" (sopraelevazione del piano secondo adibito a soffitta praticabile ma non abitabile). Con questa variante è stato realizzato il solaio di copertura in c.a. e laterizi e non come precedentemente previsto con piccola e grossa orditura in legno di castagno; inoltre, sono state apportate modifiche alla linea di colmo, realizzata in modo tale da uniformarla alle coperture degli altri fabbricati esistenti, con la precisazione che il sottotetto è praticabile ma non abitabile.

Si osserva che il fabbricato è stato realizzato conformemente ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Marano Marchesato, però non è mai stata presentata l'ultimazione dei lavori e pertanto lo stesso fabbricato è sprovvisto di agibilità.

SUPERFICIE INTERNA NETTA *(CALPESTABILE)*:

[ved. allegato "Tavole Grafiche Rappresentative dell'immobile" – TAV. 1.a **LOTTO UNICO**]

Per l'u.i., posta al **piano terra** del fabbricato, [con altezza netta 3,00 m] risultano, in dettaglio, le seguenti superfici interne:

(superfici determinate sulla base di rilievo eseguito con misuratore laser):

- DATI METRICI locale sub.3 al piano terra -

Superficie interna netta:

a) Locale commerciale

Locale comm.le *(area vendita)*	= mq	23,08 +
Retro negozio *(laboratorio)*	= mq	19,48 +
Ufficio	= mq	8,00 +
W.C.	= mq	2,21 +
Locale magazzino *(deposito)*	= mq	21,21 =
sommano		**mq 73,98**

Superficie lorda vendibile:

- *locale comm.le (sub.3) = **mq 85,47***

L'u.i. è alla data del sopralluogo in buono stato conservativo e pertanto non necessita di particolari interventi di manutenzione.

Firmato Da: MONTUORI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e45c585990b09327a2576 34e49a6522

- **LOTTO UNICO.a:** -CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARANO MARCHESATO (CS)- Foglio N.**4** - P.lla. **268** - Sub. **3** - Via Morroni N. 13-15 - Piano T; -***negozio***- Z.C. U - Cat. C/1 *(negozio)* - Cl.1 - Cons. mq 75 - Superficie Catastale mq 82 - Rendita € 670,10;

❖ VALORE DI STIMA dell'unità immobiliare: [$\mathbf{V}_{negozio}$]

■ VALUTAZIONE DEL BENE

Nelle valutazioni riguardanti i fabbricati con destinazione d'uso civile-commerciale è possibile applicare la ***stima sintetica*** poiché generalmente nella zona esistono immobili con caratteristiche simili a quello da stimare, già venduti, cui poter fare riferimento.
Determinato il prezzo medio di mercato per immobili simili a quello in esame, tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima partendo dalla *zona*, per poi passare a valutare l'*esterno del fabbricato* e passare, infine, all'*interno dell'unità immobiliare*.

● STIMA SINTETICA-COMPARATIVA:

In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo.
Secondo la definizione del RICS Appraisal and Valuation Standards ("Red Book"), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, con cautela e senza coercizioni. A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della microarea in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, di cui nel seguito si riportano i risultati.

Stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà determinato adottando il criterio in uso di assimilazione economica comparativa rispetto a quello standard corrente nella zona, attraverso opportuni parametri di raffronto dell'incremento o decremento del valore medio ideale del bene.
Per quest'ultimo si intende quello unitario della zona quale media statistica di valori reperibili dalle indagini di mercato o presso i pubblici uffici immobiliari. È prassi valutare i parametri correttivi per la comparazione dell'immobile di cui è causa rispetto a quello ideale di riferimento, evidenziando potenzialità e suscettività da una parte e coefficienti decrementali dall'altra secondo gradienti logici basati sulle osservazioni che di seguito saranno riportate. Determinato infine il coefficiente complessivo di confronto tra il valore ideale e quello reale, se ne ricava conseguentemente il valore di mercato più probabile. Così operando, attraverso comparazioni riferite alla specificità dell'immobile, si procederà a determinare il suo valore di mercato basandolo su premesse obiettive e concrete motivazioni in modo tale da esprimere un giudizio di stima coerente, logico e quanto più possibile sereno. Di seguito si rassegna il procedimento estimativo adottato.

1) Definizione del valore unitario medio corrente nella zona.

Al fine di ricercare il prezzo di libera compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima sarebbe poco utile riportare dati estratti da atti di compravendita, fino a qualche anno fa basati sul valore catastale, notoriamente molto inferiore a quello reale che nessuno aveva interesse a dichiarare. Solo ultimamente l'Agenzia delle Entrate sta svolgendo accertamenti mirati ad evidenziare evasioni fiscali spesso rilevanti. Si ritiene pertanto opportuno definire il valore unitario di mercato consultando i dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari, reso a cura dell'Agenzia del Territorio, e già corretti a seguito di detti accertamenti e/o verifiche; inoltre, per la valutazione dell'immobile, si farà riferimento anche ad altre fonti di informazione quali le agenzie immobiliari ed il Borsino Immobiliare.

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

All'interno della ripartizione del territorio comunale di Cosenza, il bene ricade nella Microzona classificata B1-Centrale. All'interno della microzona la rilevazione di mercato riferita al II° semestre 2022 (dato più recente) restituisce un range di valori compreso tra i *590-840* €/mq, con un valore medio pari a 715 €/mq.

Firmato Da: MONTUORI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e45c585990b09327a2576 34e49a6522

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
Provincia: COSENZA **Comune:** MARANO MARCHESATO
Fascia/zona: CENTRALE- VIA MAZZINI, GARIBALDI, DE GASPERI
Codice di zona: B1 **Microzona catastale n.:** 1 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	280	430	L	1,4	2,2	L
Negozi	NORMALE	590	840	L	4,0	5,7	L

a) Consultazione banca dati delle Quotazioni immobiliari di Cosenza (Borsino Immobiliare).
All'interno dell'area interessata il riferimento di mercato, aggiornato a maggio 2023, restituisce un range di valori compreso tra i *503-775* €/mq, con un valore medio pari a 639 €/mq.

Borsinoimmobiliare
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali — Quotazioni & Rendimenti

Abitazioni di tipo economico	NORMALE	609	893	L	2,64	3,75	L
Abitazioni civili	NORMALE	470	690	L	2,00	3,00	L
Attività comm.li	NORMALE	503	775	L	3,53	5,44	L
Magazzini	NORMALE	182	383	L	0,96	2,01	L
Capannoni Tipici	NORMALE	185	391	L	0,82	1,75	L
Capannoni Produttivi	NORMALE	165	391	L	0,72	1,75	L

Per il Comune di Marano Marchesato (CS), in zona centrale, in riferimento a locali a destinazione commerciale (negozi) e stato conservativo normale, le quotazioni di mercato indicano valori compresi tra un minimo di €/mq 503,00 (Borsino) ed un massimo di €/mq 840,00 (OMI). Il valore medio complessivo è pari a €/mq 677,00.
Si ritiene opportuno adottare a base del calcolo un parametro pari ad **€/mq 675,00**, ottenuto quale valore medio, ricalibrato in ragione del particolare taglio dimensionale e dell'ubicazione specifica.
Si noti che la superficie (lorda) da considerare è da conteggiarsi comprendendo anche le murature.

2) Definizione del valore unitario di mercato dell'immobile.
Al fine di giungere al più probabile valore unitario di mercato dell'immobile, appare opportuno individuare otto parametri significativi da tenere in considerazione:

a) parametro zonale; b) parametro strutturale; c) parametro di finitura;
d) parametro impiantistico; e) parametro funzionale; f) parametro urbanistico;
g) parametro di trasformazione; h) parametro estetico - architettonico.

a) il parametro zonale tiene conto dell'accessibilità, del contesto in cui si trova l'immobile e dei servizi esistenti. L'immobile, ubicato in zona centrale, è facilmente raggiungibile sia a piedi che con mezzi pubblici e/o autovetture. Per quanto descritto si ritiene assegnare al parametro **zonale** un valore pari a **1,05**.
b) Sotto l'aspetto costruttivo, una qualificazione attenta contempla le condizioni di ordine statico-strutturale. L'immobile è a struttura portante in c.a., non presenta lesioni o altri segni di dissesto. Non vi sono segni di umidità e di muffa. Per tali considerazioni, ricordando che occorre confrontare l'immobile con gli altri presenti in zona, all'indicatore **strutturale** complessivo si assegna un valore pari a **1,05**.

Firmato Da: MONTUORI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e45c585990b09327a2576344e49a6522

c) I materiali di finitura utilizzati quali pavimenti, infissi esterni dotati di porte vetrine in alluminio, porte interne, sono di buona qualità e non necessitano di interventi di manutenzione. La finitura delle pareti esterne è ad intonaco liscio e i vani degli infissi presentano imbotti di particolare pregio e abbellimento. Per queste considerazioni si attribuisce all'immobile un parametro di **finitura** di **1,04**.
d) L'impianto elettrico è revisionato come anche l'impianto di climatizzazione. I sanitari sono stati sostituiti di recente. Si ritiene assegnare al parametro **impiantistico** il valore di **1,04**.
e) Il parametro **funzionale** riguarda il livello di fruizione dell'immobile. A tale parametro si può dare un giudizio lievemente incrementale in quanto il locale, pur essendo costituito da due ampie zone che permetterebbero una idonea organizzazione degli spazi interni, è attualmente difforme rispetto alla planimetria originaria. E' stata creata una divisione in cartongesso creando di fatto due locali con accessi separati. Tale soluzione, seppur momentanea e con l'intento da parte del proprietario di ripristinare l'originario stato dei luoghi appena possibile, penalizza fortemente l'organizzazione degli spazi interni e pertanto si assume un valore pari a **1,03**.
f) Il parametro urbanistico dipende dal rispetto delle Norme, dalla presenza delle autorizzazioni di Legge e dalla congrua identificazione catastale dell'immobile. Come già descritto in precedenza, l'immobile non può ritenersi completamente regolare sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio in quanto manca di agibilità. In catasto è identificato correttamente. Per quanto su descritto si ritiene assegnare al parametro **urbanistico** il valore decrementale di **0,90**.
g) La costruzione in c.a. permette trasformazioni della distribuzione degli ambienti. Di conseguenza si assegna al parametro di **trasformazione** il valore di **1,05**.
h) Al parametro estetico - architettonico attiene la valenza e la qualità formale e compositiva dell'immobile, sia in riferimento alle peculiarità delle facciate esterne che degli ambienti interni. Il fabbricato ha un aspetto esterno gradevole così come le ambientazioni interne che denotano un buono stato di conservazione. Di conseguenza al parametro **estetico-architettonico** si assegna un valore pari a **1,03**.
Il coefficiente globale ottenuto come prodotto di quelli fin qui definiti è il seguente:
(1,05 x 1,05 x 1,04 x 1,04 x 1,03 x 0,90 x 1,05 x 1,03) = **1,19**.

- CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Dalle considerazioni sin qui esposte e sulla base:
• delle *caratteristiche estrinseche*, con particolare riferimento alla localizzazione;
• delle *caratteristiche intrinseche*, con particolare riferimento allo stato conservativo;
moltiplicando il coefficiente correttivo sopra determinato per il valore unitario ideale medio già individuato, si ottiene il valore di stima unitario dell'immobile che quindi è pari a: €/mq 675,00 x 1,19 = **€/mq 803,25**.

L'unità immobiliare, risultando libera, non è gravata da vincoli determinanti un impedimento del possesso immediato da parte del potenziale acquirente, non va pertanto svalutata e conserva quindi il pieno valore di mercato. Il coefficiente rimane perciò: 1.00.

- SUPERFICIE COMMERCIALE

La **superficie lorda vendibile** complessiva dell'immobile oggetto di stima posta al piano terra, ottenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni; è la seguente:

O SUPERFICIE LORDA = mq 85,47 *[H = m 3,00]*

Utilizzando il *coefficiente di ragguaglio* pari all'unità per l'unità immobiliare, ne deriva una superficie commerciale lorda di mq 85,47. Risulta:

superficie commerciale = mq 85,47

[si veda l'allegato "TAVOLE GRAFICHE RAPPRESENTATIVE DELL'IMMOBILE" - TAV. 1.b **LOTTO UNICO**]

Firmato Da: MONTUORI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e45c585990b09327a2576 34e49a6522

§ Valore di stima del LOTTO UNICO.a

3) Stima del più probabile valore di mercato del locale commerciale.

Da quanto esposto ai punti precedenti, moltiplicando la superficie commerciale del locale pari a mq 85,47 per il valore di stima unitario, si ottiene il più probabile VALORE di MERCATO dell'IMMOBILE, che è dal sottoscritto stimato pari ad **€ 68.653,77** (= mq 85,47 x €/mq 803,25).

■ VALORE DI STIMA del LOTTO UNICO.a [$V_{lottounico.a}$] ***-negozio-***

Ne deriva una stima del più probabile valore di mercato del **lotto UNICO.a** pari a € 68.653,77.

In cifra tonda: $V_{lotto\ unico.a}$ = **€ 68.650,00**;

(diconsi €uro sessantottomilaseicentocinquanta/00).-

◆❖◆

LOTTO UNICO.b - Comune di Marano Marchesato *(Rif."1b" - F.4 P.lla 268 Sub.7 Cat. Catast. C/07)*

1.b) VALORE DI STIMA tettoia *(locale magazzino-deposito)*: -[*Valutazione del bene* – Lotto UNICO.b]-

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Per l'unità immobiliare identificata in Catasto al **foglio 4, P.lla 268, Sub.7** è stato rilasciato Permesso di Costruire n.21/03 del 10/08/2004; Pratica Edilizia 21/2003; Prot. N.5483; attestazione di deposito del progetto presso il Genio Civile di Cosenza N.7156 di prot. pratica N.20043249 Classe A del 06/08/2004; per "*Nuova costruzione di una tettoia in c.a.*", di superficie pari a mq 55,00, aperta su tutti i lati e pertanto senza volumetria da dover computare. Detta tettoia risulta accatastata con categoria C/7 (tettoie). Allo stato attuale è stato realizzato un locale, adibito a magazzino-deposito, completamente chiuso lungo il perimetro, con apertura nella corte interna del fabbricato e, all'interno, direttamente collegato al locale comm.le sub.3).

Si evidenzia pertanto la **difformità** di quanto realizzato rispetto al progetto autorizzato. Lo spazio che doveva essere aperto è stato, in modo arbitrario, chiuso lungo il perimetro con tamponatura in laterizi ed intonaco, realizzando un locale adibito a magazzino-deposito.

Risulta palese l'irregolarità urbanistica-edilizia del manufatto per cui, se esistono i requisiti (volumetria, distanze, ecc.), il locale dovrà acquisire un titolo in sanatoria rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale con successiva segnalazione certificata per l'agibilità, previo anche il cambio di destinazione d'uso (DocFa di Variazione catastale) dall'attuale categoria C/7 (*tettoia*) a quella realmente utilizzata C/2 (*magazzino-deposito*).

- **LOTTO UNICO.b:** -CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARANO MARCHESATO (CS)-
  Foglio N.**4** - P.lla. **268** - Sub. **7** - Via Moroni N. 13 - Piano T; ***-tettoia-***
  Z.C. U - Cat. C/2 *(magazzino)* - Cl.U - Cons. mq 54 - Superficie Catastale mq 55 - Rendita € 30,68;

Il corpo di fabbrica, destinato a tettoia identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Marano Marchesato al Foglio di mappa 4; p.lla 268; **Sub.7**; Ctg. **C/07** *(tettoia)*; Rendita 30,68 euro; è, allo stato attuale, costituito da un locale magazzino adibito a deposito, direttamente collegato al locale comm.le sub.3 (F.4 p.lla 268).-

Per determinare il valore del locale adibito a magazzino-deposito si è utilizzato un metodo diretto, mediante i prezzi di vendita di beni con caratteristiche simili (criterio sintetico comparativo).

1.b. CONSISTENZA IMMOBILE - LOTTO UNICO.b

Identificativo Catastale	Destinazione	Piano	Superficie lorda (mq)	Coefficienti di ragguaglio	Superficie comm. (mq)	Altezza (H)
Fg. 4 P.lla 268	Magazzino /Deposito	PT	55,00	1,00	55,00	2,80
				TOTALE	**55,00**	

Firmato Da: MONTUORI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e45c585990b09327a2576 34e49a6522

Stima col metodo diretto: Si procede ad una stima sintetica dell'immobile. Il costo di una u.i. con caratteristiche simili, considerata a nuovo, è stimato in 335,00 €/m² di superficie lorda vendibile. La superficie commerciale dell'u.i. è pari a 55,00 mq;
Il valore del locale magazzino è quindi pari a: $V = K_t \times S_c \times V_m$;
Con: K_t = **0,80**; *coefficiente riduttivo del valore dello stato libero, che tiene conto delle detrazioni da dover effettuare dovute alla non regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile ed alle spese necessarie per riportare lo stesso alla piena conformità.*
S_c = superficie comm.le = mq 55,00;
V_m = valore medio a mq = €/mq 335,00;
Risulta: $V_{\text{lotto unico.b}} = K_t \times S_c \times V_m$ = 0,80 x mq 55,00 x €/mq 335,00 = € 14.740,00;

■ VALORE DI STIMA del LOTTO UNICO.b [$V_{\text{lottounico.b}}$] *-magazzino-deposito-*
Ne deriva una stima del più probabile valore di mercato che può essere attribuito, all'attualità, all'unità immobiliare adibita a **magazzino-deposito** pari a **€ 14.740,00**.

In cifra tonda: $V_{lotto\ unico.b}$ = **€ 14.700,00**;
(diconsi €uro quattordicimilasettecento/00).-

◆❖◆

Conclusione lotto unico

■ VALORE DI STIMA LOTTO UNICO: [$V_{\text{lottoUNICO}}$] *-lotto unico-*

$V_{lotto\ unico} = [V_{\text{lotto unico.a}} + V_{\text{lotto unico.b}}]$ = **€ 83.350,00**;
(diconsi €uro ottantatremilatrecentocinquanta/00).-

◆❖◆

Quesito N.10

Formi lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
Indichi se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.
In relazione alla identificazione catastale, alla natura e disposizione della unità immobiliare, il bene pignorato è organizzato in un unico lotto:

❖ **LOTTO UNICO:** -CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARANO MARCHESATO (CS)-
1a) Foglio N.**4** - P.lla. **268** - Sub. **3** - Via Morroni nn.13,15 - Piano T; *-negozio-*
Z.C. U - Cat. C/1 *(negozio)* - Cl.1 - Cons. mq 75 - Superficie catastale mq 82 - Rendita € 670,10;
1b) Foglio N.**4** - P.lla. **268** - Sub. **7** - Via Morroni n.snc - Piano T; *-tettoia-*
Z.C. U - Cat. C/7 *(tettoia)* - Cl.U - Cons. mq 54 - Superficie catastale mq 55 - Rendita € 30,68;

L'immobile confina:
- a sud con strada pubblica comunale Via Morroni;
- ad est e ad ovest con fabbricati in aderenza;
- a nord con corte di pertinenza esclusiva.-

◆❖◆

Quesito N.11

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data

Firmato Da: MONTUORI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e45c585990b09327a2576 34e49a6522

di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
Indichi se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.
Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.
Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.
Parte dell'immobile pignorato, sebbene di proprietà del Sig.XXXXXXXXXXXXXX - persona fisica - è alla data del sopralluogo occupato da materiale di proprietà della XXXXXXXXXXXXXX. La curatrice, Dr.ssa Veltri, preso atto dell'intervenuta procedura esecutiva si rende disponibile a liberare la parte del locale occupata, essendo prevista l'attività di vendita del materiale stesso a breve.
Nella parte di magazzino non occupata dalla Curatela del fallimento viene esercitata dal figlio dell'esecutato, Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, attività di commercio di materiale fotografico, svolta nel locale a titolo gratuito senza alcun contratto posto in essere con il proprio genitore.

Quesito N.12

Accerti se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
L'immobile pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (si allega dichiarazione del Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato, prot.3780 del 02/05/2023.

Quesito N.13

Alleghi le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.
Per le planimetrie e la documentazione fotografica si vedano rispettivamente gli allegati N. 1 e N.3.-

Quesito N.14

Depositi una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
Si deposita una separata e succinta descrizione del lotto con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, con indicato il contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Quesito N.15

Alleghi una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.
Si allega una copia dell'elaborato di perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.02.2008).

■ GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima, che le due unità immobiliari formanti un LOTTO UNICO, ubicate nel Comune di Marano Marchesato in Via Morroni nn.13-15, distinte in Catasto Fabbricati

Firmato Da: MONTUORI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e45c585990b09327a2576 34e49a6522

al Foglio di mappa N.4 particella N.268 subalterni N.3 e N.7, di proprietà del signor XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno come più probabile prezzo di mercato il seguente valore:

❖ **LOTTO UNICO:** -CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARANO MARCHESATO (CS)-

1a) Foglio N.**4** - P.lla. **268** - Sub. **3** - Via Morroni nn.13,15 - Piano T; *-negozio-*
Z.C. U - Cat. C/1 *(negozio)* - Cl.1 - Cons. mq 75 - Superficie catastale mq 82 - Rendita € 670,10;
Valore di stima lotto unico-a, in cifra tonda, $V_{lotto\ unico.a}$ = € 68.650,00 *(€uro sessantottomilaseicentocinquanta/00)*.-

1b) Foglio N.**4** - P.lla. **268** - Sub. **7** - Via Morroni n.snc - Piano T; *-tettoia-*
Z.C. U - Cat. C/7 *(tettoia)* - Cl.U - Cons. mq 54 - Superficie catastale mq 55 - Rendita € 30,68;
Valore di stima lotto unico-a, in cifra tonda, $V_{lotto\ unico.b}$ = € 14.700,00 *(€uro dodicimilacinquecento/00)*.-

■ VALORE COMPLESSIVO DI STIMA DEL LOTTO

Ne deriva una stima del più probabile valore di mercato del **LOTTO UNICO:**

$$V_{lotto\ unico} = [V_{lotto\ unico.a} + V_{lotto\ unico.b}] = \text{€ 83.350,00};$$

(diconsi €uro ottantatremilatrecentocinquanta/00).-

■ CONCLUSIONI

Criticità: Il fabbricato edificato sulla particella catastale n.268 del foglio di mappa n.4 del Comune di Marano Marchesato *(di cui fanno parte i subalterni n.3 e n.7)* è stato realizzato conformemente ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Marano Marchesato, però non è mai stata presentata l'ultimazione dei lavori e pertanto lo stabile è sprovvisto di *agibilità*. In conseguenza di ciò l'immobile non può ritenersi completamente regolare sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio.

Soluzioni: Riguardo l'aspetto costruttivo, previo un accesso agli atti c/o il Genio Civile, un tecnico incaricato dovrebbe presentare a codesto Ente la *"relazione a struttura ultimata del fabbricato"* nella quale saranno riportati i valori (solo se ritenuti verificati), redatti e rilasciati da un *laboratorio di prove qualificato*, ricavati dai carotaggi del cls e dagli spezzoni delle barre di acciaio prelevati dalla struttura del fabbricato. A seguire si potrà procedere al *"collaudo statico"* previa la nomina di un collaudatore. Con il certificato di collaudo, le certificazioni di conformità degli impianti e le altre certificazioni redatte da un tecnico, si potrà presentare sulla piattaforma CalabriaSUE la Segnalazione Certificata per l'**Agibilità** (S.C.A.).
Per la tettoia (sub.7), trasformata arbitrariamente in locale magazzino-deposito, è opportuno verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale se esistono i requisiti (volumetria, distanze, ecc.) al fine di poter acquisire un titolo in sanatoria per poi successivamente procedere con la presentazione di una *segnalazione certificata per l'agibilità*, previo anche il cambio di destinazione d'uso *(DocFa di Variazione catastale)* dall'attuale categoria C/7 (*tettoia*) a quella realmente utilizzata C/2 (*magazzino-deposito)*.

Stima dei costi dovuti alle irregolarità urbanistiche-edilizie: Nella determinazione del valore di stima della presente relazione si è tenuto conto di tutti questi aspetti avendo decrementato, mediante l'applicazione di opportuni coefficienti, di circa il 10% il valore complessivo al fine di considerare le spese da dover effettuare dovute alla non regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile ed a quelle necessarie per riportare lo stesso alla piena conformità.

Conclusioni: Il sottoscritto, a tal punto, ritiene di aver adempiuto fedelmente l'incarico affidatogli secondo i principi della buona fede al solo scopo di far conoscere la verità. Ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione integrata da allegati e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Cosenza, 18 maggio 2023

Il **C.T.U.**

ORDINE INGEGNERI COSENZA – MAURIZIO MONTUORI – Sezione A n. 1965

Ing. Maurizio Montuori

Firmato Da: MONTUORI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e45c585990b09327a2576 34e49a6522

Allegati relativi alla u.i. pignorata:

- TAVOLE GRAFICHE rappresentative dell'immobile:
  - TAV. 1.a - LOTTO UNICO – Planimetria come da progetto approvato [scala 1:100];
  - TAV. 1.b - LOTTO UNICO – Planimetria stato attuale con calcolo della superficie commerciale [scala 1:100];

- MAPPE CENSUARIE di identificazione del bene:
  - LOCALIZZAZIONE A SCALA TERRITORIALE;
  - LOCALIZZAZIONE A SCALA URBANA;
  - ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA N.4 [scala 1:2.000];
  - AEROFOTOGRAMMETRIA;
  - Stralcio dello STRUMENTO URBANISTICO;
  - ORTOFOTO;
  - PLANIMETRIE CATASTALI DEI SUBALTERNI 3 e 7 (Fg.4 p.lla 268) [scala 1:200];
  - ELABORATI PLANIMETRICI (Fg.4 p.lla 268) [scala 1:500];
  - VISURE STORICHE CATASTALI DEI SUBALTERNI 3 e 7 (Fg.4 p.lla 268);

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
  - ESTERNO/INTERNO DELLE U.I.;

- TITOLI AUTORIZZATIVI:
  - Certificato anagrafico di stato civile;
  - Certificato di stato di famiglia.-

- DOCUMENTI ESECUTATO:
  - Concessioni Edilizie;

- Richiesta di accesso agli atti / Dichiarazione Funzionario Responsabile
  - COMUNE DI MARANO MARCHESATO IN DATA 21.04.2023 PROT.3550;
    (Planimetria Generale; Relazione tecnica; Planimetria Piano Terra; Abitabilità) - 02.05.2023 PROT.3779;
  - Dichiarazione del Funzionario Responsabile del Comune di Marano Marchesato del 02.05.2023 PROT.3780;

- VERBALE DI ACCESSO nell'immobile pignorato
  - SOPRALLUOGO ESEGUITO IN DATA 02 MARZO 2023.-

- FOGLIO RIASSUNTIVO

- RELAZIONE per pubblicazione su internet

Cosenza, 18 maggio 2023

Il **C.T.U.**
Ing. Maurizio Montuori

Firmato Da: MONTUORI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e45c585990b09327a2576 34e49a6522