

**TRIBUNALE DI COSENZA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Relazione integrativa**

**Inerente le operazioni di risanamento delle difformità urbanistiche riscontrate  
sull'immobile, e di aggiornamento catastale.**

**Rivalutazione aggiornata del bene esecutato e divisione in più lotti**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Proc. N. 108/2023 R. Es.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Consulente Tecnico

Arch. Evelina Loizzo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Arch. Evelina Loizzo  
Via XXIV Maggio 46  
87100 Cosenza  
Tel/fax: 098474679  
Cell. 3479315238  
Pec: [evelina.loizzo@archiworldpec.it](mailto:evelina.loizzo@archiworldpec.it)



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Presentazione Scia edilizia in sanatoria e nuovo frazionamento (Docfa)**

**Oggetto:** Vertenza N° 108/2023 tra PRISMA SPV SRL contro  
Morada

Con il conferimento d'incarico del 29/01/2024 il G.E. dott. Giuseppe Sicilia, ha nominato la sottoscritta Arch. Evelina Loizzo, con studio tecnico in Via XXIV Maggio 46 Cosenza, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti di Cosenza al n. 1302 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza, Consulente Tecnico di Ufficio del procedimento n. 108/2023 vertente tra [REDACTED] [REDACTED] per una valutazione e stima dei beni immobiliari pignorati.

Nella relazione di CTU depositata la scrivente, oltre a dare una valutazione del bene oggetto di perizia ha segnalato anche alcune difformità sia a livello architettonico urbanistico che catastale, rilevate durante la redazione della suddetta perizia, indicando nel contempo le modalità per poterle sanare presso il Comune, il Genio Civile e il Catasto e le spese che queste operazioni avrebbero comportato.

Con provvedimento del 28/10/2024, il GE ha disposto che la scrivente procedesse a sanare le difformità evidenziate.

Come da disposizione del GE, la scrivente ha proceduto ad eseguire tutto il necessario per poter sanare le difformità urbanistiche dell'immobile oggetto di vertenza e ad effettuare operazioni di aggiornamento catastale.

**Risanamento Difformità Urbanistiche**

Si è proceduto innanzitutto a presentare una SCIA edilizia in sanatoria presso il Comune di San Marco Argentano e al Genio Civile sul sito Calabria Sue, sistema regionale, in data 20/05/2025 con i seguenti riferimenti:

**Codice Univoco SUE1474**

Data protocollo 20/05/2025

Numero protocollo 355060/2025

La S.C.I.A. in sanatoria ha riguardato le difformità inerenti:

- le opere eseguite ma non previste nel precedente progetto di cui all'autorizzazione n° 66/1993
- le opere previste nel progetto precedente ma realizzate in difformità dallo stesso.

Si fa inoltre presente che, al fine di regolarizzare l'immobile da un punto di vista strutturale, sarà necessario eseguire al Piano Terra le opere murarie di seguito descritte:

- rifilatura del varco di passaggio tra il locale 2 e il locale 3 con creazione di mazzetta regolamentare;
- realizzazione di architrave del vano porta interna, passaggio tra il locale 2 e il locale 3, per come descritto nella relazione tecnica allegata alla Scia.

Si precisa che: le operazioni di risanamento urbanistico e strutturale sopra descritte si potranno considerare totalmente espletate solo alla chiusura della SCIA edilizia in sanatoria suddetta.

Tale chiusura potrà essere eseguita SOLO dopo aver eseguito gli interventi al piano terra sopra descritti.

La pratica di chiusura sarà corredata dalla documentazione redatta da un tecnico incaricato dai proprietari

**AGGIORNAMENTO CATASTALE**

Si è proceduto al nuovo frazionamento con la presentazione di una nuova Docfa in data 18/06/2025 con allegate le nuove planimetrie catastali aggiornate allo stato di fatto rilevato dalla scrivente.

L'immobile, identificato in Catasto al foglio 52 particella 460 inizialmente era suddiviso in soli due subalterni:

Sub 1 - che comprendeva i locali del Piano Terra e l'appartamento al primo e secondo piano, con Cat. A/3 *Abitazioni di tipo economico*

Sub 2 – che comprendeva i tre magazzini al Piano Seminterrato con Cat. F/3 *fabbricati in corso di costruzione*

Il nuovo frazionamento ha comportato la soppressione dei vecchi subalterni 1 e 2 e la creazione di cinque nuovi subalterni.

L'obiettivo era quello di dare ad ogni unità immobiliare di piano una identificazione catastale indipendente.

C'è stato inoltre un cambio di categoria per quanto riguarda i magazzini al piano seminterrato, da F/3 (fabbricati in corso di costruzione) a C/2 (magazzini deposito) essendo l'immobile finito. Si specifica che all'interno i locali sono al rustico.

Si è specificato anche l'indirizzo attuale delle varie unità immobiliare con i rispettivi numeri civici, che è Via del Fullone 10,12,14,18,16,22, e non più Via S. Antonio Abate SNC.

La variazione catastale ha generato quindi la seguente situazione:

Comune di San Marco Argentano, Catasto Fabbricati foglio 52 part. 460:

Piano Seminterrato:

- 1) Deposito/Magazzino 1:** Unità immobiliare foglio 52 partic. 460 sub 3 Cat C/2 Via del Fullone 22
- 2) Deposito/ Magazzino 2:** Unità immobiliare foglio 52 partic. 460 sub 4 Cat C/2 Via del Fullone 10
- 3) Deposito/Magazzino 3:** Unità immobiliare foglio 52 partic. 460 sub 5 Cat C/2 Via del Fullone 12

Piano Terra

- 4) Abitazione /Locali 1,2,3** Unità immobiliare foglio 52 partic. 460 sub 6 Cat A/3 Via del Fullone 14,18

Piano Primo E Secondo

- 5) Abitazione:** Unità immobiliare foglio 52 partic. 460 sub 7 Cat A/3 Via del Fullone 16

**Per quanto sopra, in riferimento quindi al primo quesito della relazione di stima, in base all'aggiornamento catastale effettuato si ha:**

**1) 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 alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**Individuazione del bene**

L'immobile è un fabbricato sito in San Marco Argentano Via del Fullone (già Via S. Antonio Abate) ai numeri civici 10,12,14,16,18,22. che si sviluppa su quattro livelli: Piano Seminterrato, Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo .

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di S. Marco Argentano al Foglio 52 particella 460 sub. 3,4,5,6,7.

**Piano Seminterrato:**

è composto da tre locali indipendenti con accesso da Via del Fullone sul lato Nord e sul lato Ovest.

**Unità immobiliare foglio 52 partic. 460 sub 3**

Deposito/Magazzino 1 Via del Fullone civ. 22

Confini: Nord particella 459 (altra proprietà), Est Magazzino 2 particella 460 sub 4 (stessa proprietà), Sud parte interrata su Via del Fullone, Ovest Particella 458 (altra proprietà) e Via del Fullone.

**Unità immobiliare foglio 52 partic. 460 sub 4**

Deposito/ Magazzino 2 Via del Fullone civ. 10

Confini: Nord Particella 459 (altra proprietà) e Via del Fullone , Est Magazzino 3 particella 460 sub 5 (stessa proprietà), Sud parte interrata su Via del Fullone, Ovest Magazzino 1 particella 460 sub 3 (stessa proprietà)

**Unità immobiliare foglio 52 partic. 460 sub 5**

Deposito/Magazzino 3 Via del Fullone civ. 12

Confini: Nord Via del Fullone, Est Via del Fullone, Sud parte interrata su Via del Fullone , Ovest Magazzino 2 particella 460 sub 4 ( stessa proprietà).

**Piano Terra:**

è composto da tre locali intercomunicanti, di cui due dotati di accesso indipendente dalla Via del Fullone ai numeri civ. 14 e 18

**Unità immobiliare foglio 52 partic. 460 sub 6**

Abitazione /Locali 1 (K),2,3

Confini: Nord Particella 459 (altra proprietà) e Via del Fullone , Est Via del Fullone, Sud con Via del Fullone, Ovest Particella 458 (altra proprietà) e Via del Fullone.

**Piano Primo e Piano Secondo :**

Tramite una scala esterna si accede all'appartamento con accesso da Via del Fullone numero civico 16, che si disloca su due livelli: locali al Piano Primo e locali al Piano Secondo.

**Piano Primo:** è un appartamento composto da tre vani ampi (due camere da letto e un soggiorno-pranzo) forniti di balcone, un vano adibito a wc, un piccolo vano adibito a cucina, un ripostiglio e disimpegni. Tramite una scala interna si accede al Piano Secondo.

**Piano Secondo:** è composto da un vano ampio adibito a camera da letto, da un vano wc e da un disimpegno, dotato di balcone.

**Unità immobiliare unica (Piano Primo + Piano Secondo) foglio 52 partic. 460 sub 7**

Abitazione

Confini: Nord Particella 459 (altra proprietà) e Via del Fullone, Est Via del Fullone, Sud Via del Fullone, Ovest part.458 (Altra Proprietà) e Via del Fullone.



**Valutazione di suddivisione in uno o più lotti**

In seguito al nuovo frazionamento eseguito, e dopo aver valutato la situazione ottimale ai fini di una vendita più conveniente e di facile esecuzione si è pensato, diversamente da quanto esposto nella stima di perizia precedente, di procedere alla creazione di più lotti, per le seguenti motivazioni.

In virtù dell'aggiornamento catastale per come sopra riportato

- il piano seminterrato è attualmente costituito da tre magazzini separati, con accessi indipendenti, che costituiscono tre unità immobiliari distinte (Sub 3, Sub 4, Sub 5) con i loro rispettivi valori commerciali, per cui non sono più considerati come pertinenze dell'immobile principale ;
- l'intero Piano Terra, composto da 3 locali intercomunicanti dotati di due accessi indipendenti, costituisce un'unità immobiliare indipendente (Sub 6) con il rispettivo valore commerciale ;
- l'appartamento unico al Piano Primo e Piano Secondo con suo accesso indipendente costituisce un'unità immobiliare specifica (Sub 7) con il rispettivo valore commerciale.

Per le motivazioni sopra esposte, il bene esecutato può quindi, essere diviso in 5 lotti distinti di vendita per come di seguito riassunti:

**LOTTO 1**

Magazzino 1 al Piano Seminterrato con accesso dal civico 22.

Unità immobiliare foglio 52 partic. 460 sub 3

**LOTTO 2**

Magazzino 2 al Piano Seminterrato con accesso dal civico 10

Unità immobiliare foglio 52 partic. 460 sub 4

**LOTTO 3**

Magazzino 3 al Piano Seminterrato con accesso dal civico 12.

Unità immobiliare foglio 52 partic. 460 sub 5

**LOTTO 4**

Appartamento (Locali 1,2,3) al Piano Terra con accesso indipendente dal civico 14 e 18; Pertinenze: balcone;

Unità immobiliare foglio 52 partic. 460 sub 6

**LOTTO 5**

Appartamento unico al Piano Primo e Piano Secondo, con accesso indipendente dal civico 16 con scala esterna - Pertinenze: balconi;

Unità immobiliare foglio 52 partic. 460 sub 7

Per una sommatoria descrizione sullo stato attuale del bene di cui al *Quesito n° 2 della Perizia* si rimanda alla relazione già depositata.

**In riferimento al nono quesito della relazione di stima, si ha:**

*9) a determinare 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 quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della 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;*

Per determinare il valore di base degli immobili pignorati la sottoscritta ha utilizzato il cosiddetto “criterio sintetico comparativo”.

Viene brevemente descritto il metodo di stima adottato per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del pignoramento e successivamente il valore in funzione del diritto pignorato.

### **IL METODO DI STIMA ADOTTATO**

La valutazione di un immobile in termini monetari, scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa, la quale è definita attraverso un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio finale, ossia il valore di stima.

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

La determinazione del più probabile valore di mercato è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile.

L'abilità del perito, si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato o realizzabile sul mercato per lo stesso bene. Pertanto, affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, e nel contempo avere anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto.

Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto “criterio sintetico comparativo”.

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

Il valore dei beni dipende dai loro caratteri estrinseci ed intrinseci. I primi riguardano fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre i caratteri intrinseci sono specifici del bene in esame.

### **LA SUPERFICIE COMMERCIALE**

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

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla Agenzia del Territorio – Osservatorio del mercato Immobiliare. Le superfici riportate di seguito, sono desumibili dai rilievi effettuati dallo scrivente CTU (Vedi All. n° 8 perizia di stima). I valori di stima dei beni pignorati che si ottengono sono di seguito riportati:

Piano Seminterrato:

|                    |    |       |
|--------------------|----|-------|
| <b>Magazzino 1</b> | mq | 34,00 |
| <b>Magazzino 2</b> | mq | 28,40 |
| <b>Magazzino 3</b> | mq | 35,35 |

Piano Terra:

|   |    |        |
|---|----|--------|
| <b>Appartamento (Locale 1 2 3 )</b>                             | mq | 109,50 |
| <b>Pertinenze - Balcone</b> (pertinenza esclusiva di ornamento) | mq | 4,20   |

Piano Primo – Piano Secondo :

|  |    |        |
|--|----|--------|
| <b>Appartamento</b> (vani principali)                          | mq | 151,40 |
| <b>Pertinenze: Balconi</b> (pertinenze esclusive di ornamento) | mq | 5,80   |

Calcolo superficie commerciale

I coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono estratti dalle banche dati Agenzia del Territorio Osservatorio del mercato Immobiliare.

**Seminterrato: Magazzino 1 = Superficie commerciale:**  $34,00 \text{ mq} \times 100\% = 34,00 \text{ mq}$

**Seminterrato: Magazzino 2 = Superficie commerciale:**  $28,40 \text{ mq} \times 100\% = 28,40 \text{ mq}$

**Seminterrato: Magazzino 3 = Superficie commerciale :**  $35,35 \text{ mq} \times 100\% = 35,50 \text{ mq}$

**Piano Terra: Appart. (Loc. 1,2-3) = Superficie commerciale:**  $109,50 \times 100\% + 4,20 \text{ mq} \times 30\% = 109,50 \text{ mq} + 1,30 \text{ mq} = 110,80 \text{ mq}$

**Piano I° e II°: Appart. = Superficie commerciale:**  $151,40 \text{ mq} \times 100\% + 5,80 \text{ mq} \times 30\% = 151,40 \text{ mq} + 1,75 \text{ mq} = 153,15 \text{ mq}$

Costo al mq per gli immobili della zona

Fonti di informazione

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore Medio €/mq 500,00 - residenziale)
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia Intermedia €/mq 500,00 - residenziale)
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 350,00 - appartamenti)

Prezzo medio unitario (riferito al mq) di immobili in condizioni finite (di recente costruzione) di tipo edificio adibito a edilizia residenziale per la zona centrale di San Marco Argentano (CS) pari a:

Prezzo medio unitario = 450,00 €/mq

Per quanto riguarda i magazzini

Prezzo medio unitario = 300,00 €/mq

- Fattori e Coefficienti di incremento o riduzione del prezzo medio unitario

Mediante considerazioni analitiche rapportate alla situazione attuale dell'immobile oggetto di stima, sono stati calcolati i fattori e coefficienti correttivi da applicare al prezzo medio unitario, che si riportano nel seguito:

- STATO CONSERVATIVO E DELLE FINITURE: 80%
- ESPOSIZIONE DELL'IMMOBILE: 95%
- UBICAZIONE IMMOBILE NEL CONTESTO: 100 %

Con l'applicazione degli incrementi e delle riduzioni dovute ai fattori e ai coefficienti di cui sopra il prezzo medio unitario ragguagliato risulta:

Abitazione

Prezzo medio unitario ragguagliato 348,00 €/mq

arrotondato **Prezzo medio unitario ragguagliato = 350,00 €/mq**

Magazzini

Prezzo medio unitario ragguagliato 228,00 €/mq

arrotondato **Prezzo medio unitario ragguagliato = 200,00 €/mq**

### Stima del valore di mercato e determinazione del prezzo a base d'asta

Il più probabile valore di mercato della Piena Proprietà del bene descritto per le considerazioni sopra esposte, risulta pari a:

**Magazzino 1:** Valore di mercato stimato = 34,00 mq x €/mq 200,00 = **€ 6.800,00**

**Magazzino 2:** Valore di mercato stimato = 28,40 mq x €/mq 200,00 = € 5.680,00 Arr. **€ 5.700,00**

**Magazzino 3:** Valore di mercato stimato = 35,50 mq x €/mq 200,00 = **€ 7.100,00**

**Appartamento (Locali 1-2-3):**

Valore di mercato stimato = 110,80 mq x €/mq 350,00 = € 38.780,00 App. arrotondato **€ 38.800,00**

**Appartamento:**

Valore di mercato stimato = mq 153,15 x 350,00 €/mq = € 53.602,00 App. arrotondato **€ 53.600,00**



**In riferimento quindi al decimo quesito della relazione di stima, si ha:**

*10) a formare 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;*

Per quanto concerne l'opzione di commerciabilità del bene in lotto unico o più lotti, la scrivente ha vagliato diversi aspetti seguendo il procedimento sotto descritto.

Facendo seguito alle pregresse motivazioni di tipo architettonico - urbanistico già esposte nel quesito 1 (assetto architettonico dell'immobile facilmente suddivisibile) la scrivente ha proceduto altresì a fare delle valutazioni commerciali per la vendita del bene.

Tenuto conto:

- che il bene è stato valutato nelle condizioni conservative attuali;
  - che quindi un compratore, dovrà necessariamente affrontare, oltre alla spesa per l'acquisto dell'immobile, ulteriori spese per la ristrutturazione dello stesso;
  - della crisi di mercato inerente la vendita dei beni immobili;
- la scrivente, dopo aver effettuato una stima dei costi di ristrutturazione che il compratore dovrà affrontare, sia in caso di lotto unico sia in caso di suddivisione in 5 lotti, e facendo i dovuti raffronti e valutazioni, è giunta a conclusione che risulta più conveniente la suddivisione in 5 lotti di vendita, per come sotto descritti.

## **LOTTO 1**

**Magazzino 1** al Piano Seminterrato con accesso dal civico 22.

Unità immobiliare foglio 52 partic. 460 sub 3

Confini: Nord particella 459 (altra proprietà), Est Magazzino 2 particella 460 sub 4 (stessa proprietà), Sud parte interrata su Via del Fullone, Ovest Particella 458 (altra proprietà) e Via del Fullone.

Superficie commerciale: 34 mq

**Valore commerciale: € 6.800,00**

## **LOTTO 2**

**Magazzino 2** al Piano Seminterrato con accesso dal civico 10

Unità immobiliare foglio 52 partic. 460 sub 4

Confini: Nord Particella 459 (altra proprietà) e Via del Fullone, Est Magazzino 3 particella 460 sub 5 (stessa proprietà), Sud parte interrata su Via del Fullone, Ovest Magazzino 1 particella 460 sub 3 (stessa proprietà)

Superficie commerciale: 28,40 mq

**Valore commerciale: € 5.700,00**

## **LOTTO 3**

**Magazzino 3** al Piano Seminterrato con accesso dal civico 12

Unità immobiliare foglio 52 partic. 460 sub 5

Confini: Nord Via del Fullone, Est Via del Fullone, Sud parte interrata su Via del Fullone, Ovest Magazzino 2 particella 460 sub 4 (stessa proprietà).

Superficie commerciale: 35,50 mq

**Valore commerciale: € 7.100,00**

**LOTTO 4**

**Appartamento** al Piano Terra con relativa pertinenza .Accesso dal civico 14 e 18.

Unità immobiliare foglio 52 partic. 460 sub 6

Confini: Nord Particella 459 (altra proprietà) e Via del Fullone , Est Via del Fullone, Sud con Via del Fullone, Ovest Particella 458 (altra proprietà) e Via del Fullone.

Superficie commerciale: 110,80 mq

**Valore commerciale: € 38.800,00**

**LOTTO 5**

**Appartamento** al Piano Primo – Secondo con relative pertinenze . Accesso dal civico 16.

Unità immobiliare foglio 52 partic. 460 sub 7

Confini: Nord Particella 459 (altra proprietà) e Via del Fullone, Est Via del Fullone, Sud Via del Fullone, Ovest part.458 (Altra Proprietà) e Via del Fullone.

Superficie commerciale: 153,15 mq

**Valore commerciale: € 53.600,00**

**CONCLUSIONI**

Il C.T.U., ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica.

Allegati:

Ricevuta attestante presentazione Calabria SUE

Variazione catastale con nuove planimetrie

Relazione Succinta dei 5 Lotti

Ricevute spese di istruttoria

Cosenza, 11/12/2025

Il CTU  
Arch. Evelina Loizzo



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## **Allegato n° 16**

**Perizia redatta in conformità alla  
direttiva del Garante per la protezione dei dati personali  
del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI COSENZA**

**Relazione di consulenza tecnica**

**Proc. N. [REDACTED].**

**[REDACTED]**  
Contro  
**[REDACTED]**

**Il Consulente Tecnico**

**Arch. Evelina Loizzo**



Arch. Evelina Loizzo  
Via XXIV Maggio 46  
87100 Cosenza  
Tel/fax: 098474679  
Cell. 3479315238

Pec: [evelin.loizzo@archiworldpec.it](mailto:evelin.loizzo@archiworldpec.it)



## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILIARI

Oggetto: Vertenza N° [REDACTED] tra [REDACTED] contro [REDACTED]

Con il conferimento d'incarico del 29/01/2024 il G.E. [REDACTED], nomina la sottoscritta Arch. Evelina Loizzo, con studio tecnico in Via XXIV Maggio 46 Cosenza, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti di Cosenza al n. 1302 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza, Consulente Tecnico di Ufficio del procedimento n. [REDACTED] vertente tra [REDACTED] contro [REDACTED] per una valutazione e stima dei beni immobiliari pignorati.

Si è proceduto all'esame dei vari quesiti descrivendo dapprima la domanda e di seguito la risposta.

Quesiti e relative risposte

Il Giudice dell'esecuzione pone all'esperto stimatore innanzitutto il seguente quesito:

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

*• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare 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 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.*

Da una disamina iniziale della documentazione depositata, si evince che la parte creditrice ha fornito la certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio [REDACTED], iscritta al Collegio Notarile [REDACTED] (Vedi All. n° 7)

Dall'esame della suddetta certificazione, si è appurato che la certificazione risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, eseguita in data 10.08.2023.

Infatti, l'atto di compravendita derivativo con cui gli ex proprietari dell'immobile pignorato hanno acquisito il bene in esame, è stato redatto in data 20 gennaio 1993 (venti gennaio millenovecentonovantatre) con [REDACTED] per Notaio [REDACTED] e trascritto in data [REDACTED] nn. [REDACTED].

Nella certificazione notarile sostitutiva depositata inoltre, sono indicati anche i dati catastali attuali e storici del bene pignorato.

Per quanto concerne il **terzo punto del quesito**, dalla disamina della documentazione depositata dal creditore procedente, la scrivente ha evinto che lo stesso non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

La scrivente ha quindi proceduto a farne richiesta presso il Comune di San Marco Argentano.

Dalla certificazione anagrafica acquisita dal Comune di San Marco Argentano (V. All. n° 9,10) si evince che:

[REDACTED] risulta coniugato con [REDACTED];

[REDACTED] risulta coniugata con [REDACTED];

[REDACTED] e [REDACTED] risultano aver contratto matrimonio il 26.10.1997 a [REDACTED] per come risulta nell'Anagrafe Nazionale della popolazione residente.

Nel certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di San Marco Argentano non risulta specificato il regime di possesso dei beni, mentre nella certificazione sostitutiva rilasciata dal Notaio [REDACTED], i due esecutati risultano essere in regime di comunione dei beni e che tale circostanza, è anche richiamata nell'atto di acquisto dell'immobile, dal che si evince che entrambi i coniugi [REDACTED] risultano possessori di una quota pari ad 1/2 (50%) del bene pignorato.

Si precisa infine, che nel certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di San Marco Argentano, viene dichiarato che l'atto di matrimonio contratto a [REDACTED] è assente.

La scrivente, in fase di sopralluogo del 10.05.2024, ha chiesto e ottenuto dai signori [REDACTED], visione del certificato di matrimonio originale celebrato in [REDACTED]; dalla lettura del certificato viene confermata la data del 26.10.1997, ma non si evince chiaramente il regime di possesso dei beni di entrambi i coniugi.

Di detto certificato, la sottoscritta ha effettuato copia si allega alla presente (V. All. n° 11)

Seguono poi gli altri quesiti di seguito riportati:

*1) 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 alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

### **Identificazione del bene**

L'immobile oggetto di pignoramento, risulta essere un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli, sito in San Marco Argentano Via [REDACTED] e censito al Catasto Fabbricati del Comune di S. Marco Argentano al Foglio [REDACTED] particella 460.

Dalla visura storica e dall'elenco dei subalterni (V. All. n° 2) risulta che la particella [REDACTED] del Foglio [REDACTED] 2 è così composta:

**Foglio** ■ **Particella** ■

Cat. A/3 *Abitazioni di tipo economico* P. T-1-2 Classe 3 Consistenza: Vani 7 Sup. totale escluse aree esterne: mq 189,00 – Rendita € 524,20

**Foglio** ■ **Particella** ■

Cat. F/3 *fabbricati in corso di costruzione* P. S1

Risultano depositati inoltre l'elaborato planimetrico e la planimetria del subalterno 1 (V. All. n° 3).

Per il subalterno 2, essendo censito con Cat. F3 *fabbricati in corso di costruzione*, non è stato eseguito ancora il deposito di una planimetria catastale.

Esaminando la porzione della mappa (V. All. n° 4) l'immobile confina:

- a Nord con la strada ■ e con altra proprietà ■;
- a Est con la strada ■;
- a Sud con la strada ■;
- a Ovest con la strada ■ e con altra proprietà ■.

### **Individuazione del bene**

In fase di sopralluogo, si rileva che l'immobile è un fabbricato sito in San Marco Argentano ■ ai numeri civici 10,12,14,16,18,22. che si sviluppa su quattro livelli: Piano Seminterrato, Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo

**Piano Seminterrato** è composto da tre locali indipendenti con accesso dal lato Nord e dal lato Ovest.

**Piano Terra:** è composto da tre locali intercomunicanti, di cui due dotati di accesso indipendente dalla ■.

**Piano Primo:** tramite una scala esterna si accede al Piano Primo. È un appartamento composto da tre vani ampi (due camere da letto e un soggiorno-pranzo) forniti di balcone, un vano adibito a wc, un piccolo vano adibito a cucina, un ripostiglio e disimpegni. Tramite una scala interna si accede al Piano Secondo.

**Piano Secondo:** è composto da un vano ampio adibito a camera da letto, da un vano wc e da un disimpegno, dotato di balcone.

### **Valutazione di suddivisione in uno o più lotti**

Si risponde adesso alla seconda parte del quesito ovvero l'opportunità di suddivisione in uno o più lotti.

Dopo attenta valutazione la scrivente, tenuto conto che:

- il piano seminterrato è costituito da tre magazzini seminterrati separati e dotati ognuno di accesso indipendente;
- il piano terra è costituito da un primo locale (Locale 1) dotato di accesso indipendente e da due locali intercomunicanti (Locale 2 e Locale 3) dotati di un solo accesso indipendente;
- l'appartamento al Piano primo e i locali del Piano secondo, messi in comunicazione diretta da una scala interna, si possono considerare unica unità abitativa;

è giunta alla conclusione che è **possibile**, ai fini della vendita, suddividere il bene esecutato in 3 lotti di vendita (V. all. n° 13) per come di seguito riassunti:

#### **LOTTO 1**

- **Appartamento unico** al Piano Primo e Piano Secondo, con accesso indipendente dal civico ■ con scala esterna - Pertinenze: balconi;
- **Magazzino 3** al Piano Seminterrato con accesso dal civico ■.

#### **LOTTO 2**

- **Locale 1** al Piano Terra con accesso indipendente dal civico ■;
- **Magazzino 1** al Piano Seminterrato con accesso dal civico ■.

#### **LOTTO 3**

- **Locali 2 e 3** al Piano Terra, intercomunicanti, con unico accesso dal civico ■ - Pertinenze: balcone
- **Magazzino 2** al Piano Seminterrato con accesso dal civico ■.

2) 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 IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

Come già specificato sopra, trattasi di un fabbricato composto da quattro livelli. Piano Seminterrato, Piano terra, Piano Primo e Piano Secondo, sito in San Marco Argentano, alla [REDACTED].

Esso ha una struttura composta da in muratura portante in pietrame e solai laterocementizi e travi metalliche. Le coperture, sfalsate, sono del tipo a due falde e il manto di tetto è in coppi. Le pareti esterne si presentano rifinite ad intonaco e tinteggiate sul prospetto Sud e sul prospetto Ovest mentre i prospetti Est e Nord versano in stato di leggero abbandono e si presentano con intonaco obsoleto che riporta ampie aree di caduta che lasciano a vista la sottostante tessitura in pietrame delle pareti. (V. all. n° 1)

#### **Piano Seminterrato** [REDACTED] (V. All. n° 1,8)

È composto da tre locali dotati tutti di accessi indipendenti dalla strada, ai [REDACTED]. Trattasi di locali non rifiniti e in stato di abbandono attualmente adibiti a deposito. Le pareti interne sono al rustico con tessitura in pietrame e mattoni a vista. I soffitti sono costituiti da solai laterocementizi e travi metalliche a vista. I pavimenti sono assenti. I portoncini di accesso in legno dei civici [REDACTED] e [REDACTED] sono ammalorati e irre recuperabili mentre il portoncino di accesso del locale al civico [REDACTED] è in metallo. I locali sono sprovvisti di impianti.

#### **Piano Terra** [REDACTED] (V. All. n° 1,8)

Il Piano Terra è composto da tre locali intercomunicanti di cui due con accesso indipendente dalla strada ai [REDACTED] sulla facciata Sud. Uno dei locali (identificato sui grafici allegati come Locale 3) è dotato di un balcone che affaccia sul Prospetto Sud. La struttura dei locali è costituita da muratura portante in pietrame e solai laterocementizi e travi metalliche a vista. Le pareti interne sono rivestite da intonaco obsoleto con ampie aree ammalorate. I pavimenti sono in battuto di cemento. I due portoncini di accesso in legno dei [REDACTED] sono di epoca recente, con telai blindati. Le finestre e la portafinestra del balcone, sono in PVC di tipo economico. I davanzali in pietra si presentano ben conservati. Nel complesso i locali presentano un avanzato stato di obsolescenza e sono attualmente adibiti a deposito. I locali sono sprovvisti di impianti.

#### **Piano Primo** [REDACTED] (V. All. n° 1,8)

Tramite una scala esterna in muratura si accede al Piano Primo. Trattasi di un appartamento che prende tutto il piano, attualmente adibito ad abitazione. Esso è composto da due camere da letto, una camera adibita a zona giorno e pranzo, una cucina, un wc, un ripostiglio e disimpegni. Le due camere da letto e la stanza adibita a soggiorno pranzo sono dotate di balconi che affacciano sul lato Nord. La struttura è in muratura portante in pietrame e solai laterocementizi. Le pareti e i soffitti sono ad intonaco e pittura e presentano, delle zone di umidità che denotano infiltrazioni. Le pareti di cucina e il wc sono rivestite in parte con mattonelle e in parte ad intonaco e i sanitari sono di tipo economico. I pavimenti sono in monocottura. Le finestre e le portefinestre dei balconi, sono in PVC. Il portoncino d'ingresso in legno con blindature. Le soglie delle portefinestre e del portoncino ingresso nonché i davanzali delle finestre, sono tutti in pietra di tipo economico. Le porte interne in legno sono di qualità economica. L'appartamento è munito di impianto elettrico, idrico e termico. Per quanto concerne l'impianto termico, si fa presente che esso è costituito da una caldaia alimentata con bombola a gas ubicata sul balcone del Piano Terra. E' presente inoltre nel wc uno scaldabagno per l'acqua calda. Tramite una scala interna in muratura rivestita da marmetto e ubicata nella zona ingresso, si accede al Piano Secondo.

#### **Piano Secondo** (V. All. n° 1,8)

Il Piano Secondo è costituito da un vano Letto, da un wc e un disimpegno con balcone che affaccia sul Prospetto Sud. La struttura è in muratura portante in pietrame e solai laterocementizi. Le pareti e i soffitti sono ad intonaco e pittura e presentano, soprattutto nelle parti alte del wc, delle zone di umidità che denotano infiltrazioni. Le pareti del wc sono rivestite in parte con mattonelle e in parte ad intonaco. I



pavimenti sono in monocottura. Le soglie delle portefinestre nonché i davanzali delle finestre, sono tutti in pietra di tipo economico. Le finestre e la portafinestra balcone sono in PVC, di tipo economico. Le porte interne in legno sono di qualità economica. Il Piano Secondo è anch'esso munito di impianto elettrico, idrico e termico.

Per quanto concerne l'assoggettabilità ad I.V.A. esaminato l'art. 10 D.P.R. 633/1972 ai sensi delle Note 8 bis e 8 ter ivi riportate e riguardanti l'assoggettabilità ad iva delle cessioni di fabbricati o porzioni di essi, si evince che la cessione l'immobile oggetto del presente pignoramento non è assoggettabile ad iva.

*3) ad indicare 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;*

L'immobile si presume sia una costruzione risalente a epoca precedente al 2 settembre 1967, desumibile da un'analisi di massima dell'impostazione planimetrica, strutturale e architettonica del fabbricato, e in modo particolare dallo spessore variabile delle murature portanti, tra i vari livelli e la tessitura dei paramenti murari esterni, in pietrame e laterizio, rimasti a vista sul lato Est e sul lato Nord.

Negli anni '90, è stato eseguito sull'immobile un intervento di ristrutturazione per il quale il Comune ha rilasciato l'autorizzazione n° [REDACTED] del [REDACTED] a nome di uno dei precedenti proprietari [REDACTED]. Di fatto, tale titolo autorizzativo, riconosce implicitamente la legittimità dello stabile, sito nel Centro Storico di S. Marco Argentano.

*4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della 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'articolo 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'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Da ricerche fatte presso l'Ufficio Tecnico del comune, non risulta alcun atto abilitativo a nome degli eseguiti.

Come già anticipato nella risposta al quesito precedente, negli anni '90, è stato eseguito sull'immobile un intervento di ristrutturazione per il quale il Comune ha rilasciato l'autorizzazione n° [REDACTED] del [REDACTED]. Tale autorizzazione è stata rilasciata a nome di uno dei precedenti proprietari, [REDACTED] che successivamente, con atto del [REDACTED], ha venduto il fabbricato a [REDACTED] e [REDACTED], da cui, con atto del [REDACTED], gli eseguiti lo hanno acquistato.

L'intervento di ristrutturazione riguardava il rifacimento dei solai, dei pavimenti, degli intonaci interni ed esterni con pitturazione facciate, degli infissi interni ed esterni, dell'impianto idrico, dell'impianto elettrico e dell'impianto termico, dei bagni e della cucina e anche rifacimento della scala interna in legno. L'intervento prevedeva altresì il rifacimento del tetto. Tali interventi sono stati realizzati solo in parte.

Da un confronto tra gli elaborati allegati all'autorizzazione suddetta e lo stato di fatto rilevato dalla scrivente, sono emerse delle difformità urbanistiche di seguito riportate:

- Al Piano Seminterrato l'accesso al Magazzino 1 è correttamente segnato sul lato Ovest, tuttavia allo stato attuale, tale accesso non è aperto direttamente nel muro perimetrale, ma spostato in avanti, sotto la scala di accesso al fabbricato adiacente, di altra proprietà.

- Al piano Terra, al locale 3, da progetto, si accedeva per mezzo di una scaletta in muratura. Tale scala è oggi inesistente. È stato creato un muretto esterno che funge da balaustra per un nuovo balcone.

I tre locali del piano terra, sugli elaborati di progetto, risultano separati ed ognuno con accesso esterno indipendente. Allo stato di fatto, per come rilevato dalla scrivente, tali locali sono intercomunicanti: ciò vuol dire che attualmente vi sono dei vani porta interni per passare da un locale all'altro.

Sulla planimetria depositata in catasto risultano sia il balconcino di cui sopra sia i vani porta interni per passare da un locale all'altro.

- Al Piano Primo, sugli elaborati di progetto, risultano solo tre ampi locali.

Nello stato di fatto rilevato dalla scrivente vi è. Invece, una tramezzatura interna per la divisione in vani e servizi. Inoltre la scala di collegamento interna tra il Piano Primo e il Piano Secondo, sugli elaborati di progetto risulta in legno, a rampa unica. Nello stato di fatto rilevato invece, la scala interna è in muratura, autoportante a tre rampe che formano una "C". Sia la tramezzatura che la scala interna a tre rampe sono riportate sulla planimetria depositata in Catasto.

- Al Piano Secondo, sempre sugli elaborati di progetto, risulta un unico ampio locale.

Nello stato di fatto vi è invece la tramezzatura interna che divide tale ampio spazio in una camera da letto, un WC e un disimpegno. Anche qui, la tramezzatura di cui sopra è riportata sulla planimetria depositata in catasto e in più attualmente, nel wc, risulta una finestra che sui grafici di progetto non è riportata.

Alla luce di quanto sopra, la scrivente ritiene opportuno che sia necessario, innanzitutto, un adeguamento a livello urbanistico dell'immobile.

Per poter sanare le difformità urbanistiche riscontrate sarà necessario eseguire, in una prima fase, una Pratica edilizia (SCIA) in Sanatoria, da presentare presso il Comune di San Marco Argentano, che comporterà i seguenti costi:

#### **Spese per risanamento difformità Urbanistiche**

|  |            |
|--|------------|
| Spese di segreteria per presentazione SCIA in Sanatoria presso il Comune                 | € 100,00   |
| Spese di oblazioni per sanatoria da corrispondere al Comune                              | € 516,00   |
| Spese di segreteria per presentazione Segnalazione Certificata di Agibilità              | € 50,00    |
| Competenze tecniche per Redazione SCIA in sanatoria, S.C.A. e relativi elaborati tecnici | € 3.000,00 |

**Totale € 3.666,00**

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

Nulla da rilevare

*6) ad identificare 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;*

L'immobile oggetto di pignoramento, è sito a San Marco Argentano in [REDACTED], ed è censito in Catasto Fabbricati al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] Cat. A/3 Abitazioni di tipo economico, P. T, I° e II°, Classe 3, Consistenza: Vani 7 Sup. totale escluse aree esterne: mq 189,00 e sub 2 Cat. F/3 fabbricati in corso di costruzione Piano S1

I dati catastali corrispondono a quelli specificati nell'atto di pignoramento.

Tuttavia va precisato, che vi sono delle difformità tra la planimetria del [REDACTED] reperita in Catasto e la planimetria eseguita dalla scrivente, sullo stato dei luoghi (V. All. n° 3,8)

Per la descrizione dettagliata delle difformità tra planimetria catastale reperita e dello stato dei luoghi si rimanda alle risposte al quesito n° 1.

Come già sopra specificato, andrebbe quindi aggiornata la scheda catastale, con correzione della planimetria e indicazione delle attuali destinazioni d'uso dei locali

Per il [REDACTED], inoltre, essendo censito con Cat. F3, non è stato eseguito ancora il deposito di una planimetria catastale per cui, sulle visure, non compaiono dati rilevanti quali la consistenza dei vani, la superficie e quindi la rendita catastale.

Andrebbe pertanto presentata una planimetria catastale con docfa per il passaggio dalla categoria temporanea F3 ad una categoria definitiva.

Tali operazioni comportano delle spese che di seguito vengono riassunte:

#### **Spese per risanamento difformità catastali**

Aggiornamento Piano Seminterrato con presentazione di n° 1 planimetria € 50,00

Aggiornamento Piano Terra, Piano Primo con presentazione di planimetria € 50,00

Competenze tecniche per Redazione Docfa € 500,00

**Totale € 600,00**

La scrivente, per come già esposto al punto 4, ritiene opportuno che sia necessario, innanzitutto, un adeguamento a livello urbanistico dell'immobile e successivamente un aggiornamento catastale.

**La scrivente, anziché procedere direttamente all'adeguamento urbanistico e catastale, ha ritenuto opportuno preventivarne il costo per un'attenta valutazione.**

*7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

Dalla disamina delle visure storiche catastali e dalla certificazione notarile sostitutiva, la parte eseguita all'atto del pignoramento risulta intestataria dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, in forza di un regolare atto di acquisto regolarmente trascritto e non si riscontrano altri soggetti comproprietari (Vedi All. n°2,6,7)

Proprietà:

*8) a verificare 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 e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie (Vedi All. n° 6) relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni eseguite per un periodo che copre il ventennio antecedente la data di trascrizione dell'atto di pignoramento [REDACTED] sono scaturite:

**1 – Nota di trascrizione atto di compravendita** immobile identificato in catasto al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] del [REDACTED] Numero di Repertorio [REDACTED] per Notaio [REDACTED] con sede in San Marco Argentano (CS) Trascritto il [REDACTED] nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED]

2 – **Nota di trascrizione atto di compravendita** immobile identificato in catasto al Foglio [redacted] particella [redacted]  
[redacted] Numero di Repertorio [redacted] per Notaio [redacted]  
con sede in San Marco Argentano (CS) trascritto il [redacted] nn. [redacted] a favore di [redacted]

3 – **Nota di iscrizione di ipoteca volontaria** sull'immobile al Foglio [redacted] particella [redacted]  
per concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 80.000/00 (euro ottantamila/00) oltre interessi del [redacted]  
[redacted] Numero di repertorio [redacted] per [redacted] con sede in San  
Marco Argentano (CS) trascritto il [redacted] nn. [redacted] a favore di [redacted]

4 – **Nota di trascrizione atto di pignoramento** esecutivo o cautelare sull'immobile al Foglio [redacted] particella [redacted]  
[redacted] del [redacted] rep. [redacted] per Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cosenza trascritto il [redacted]  
[redacted] nn. [redacted] a favore di [redacted]

Non risultano *formalità*, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

*9) a determinare 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 quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della 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;*

Per determinare il valore di base degli immobili pignorati la sottoscritta ha utilizzato il cosiddetto “criterio sintetico comparativo”.

Viene brevemente descritto il metodo di stima adottato per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del pignoramento e successivamente il valore in funzione del diritto pignorato.

#### **IL METODO DI STIMA ADOTTATO**

La valutazione di un immobile in termini monetari, scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa, la quale è definita attraverso un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio finale, ossia il valore di stima.

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

La determinazione del più probabile valore di mercato è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile.

L'abilità del perito, si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato o realizzabile sul mercato per lo stesso bene. Pertanto, affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, e nel contempo avere anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto.



Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "criterio sintetico comparativo".

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

Il valore dei beni dipende dai loro caratteri estrinseci ed intrinseci. I primi riguardano fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre i caratteri intrinseci sono specifici del bene in esame.

#### LA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla Agenzia del Territorio – Osservatorio del mercato Immobiliare. Le superfici riportate di seguito, sono desumibili dai rilievi effettuati dallo scrivente CTU (Vedi All. n° 8). I valori di stima dei beni pignorati che si ottengono sono di seguito riportati:

#### **CALCOLO VALORE IMMOBILE CONSIDERATO COME UNICA UNITA' IMMOBILIARE**

Piano Seminterrato:

|  |          |
|--|----------|
| <b>Magazzino 1</b> (pertinenza esclusiva a servizio non comunicante) | mq 34,00 |
| <b>Magazzino 2</b> (pertinenza esclusiva a servizio non comunicante) | mq 28,40 |
| <b>Magazzino 3</b> (pertinenza esclusiva a servizio non comunicante) | mq 35,35 |

Piano Terra:

|   |          |
|---|----------|
| <b>Locale 1</b>   | mq 36,60 |
| <b>Locali 2 – 3</b>   | mq 72,90 |
| <b>Locali 2 – 3: Pertinenze - Balcone</b> (pertinenza esclusiva di ornamento) | mq 4,20  |

Piano Primo – Piano Secondo :

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Appartamento</b> (vani principali)                          | mq 151,40 |
| <b>Pertinenze: Balconi</b> (pertinenze esclusive di ornamento) | mq 5,80   |

#### Calcolo superficie commerciale

I coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono estratti dalle banche dati Agenzia del Territorio Osservatorio del mercato Immobiliare.

**Magazzino 1 = Superficie commerciale:**  $34,00 \text{ mq} \times 25\% = 8,50 \text{ mq}$

**Magazzino 2 = Superficie commerciale:**  $28,40 \text{ mq} \times 25\% = 7,10 \text{ mq}$

**Magazzino 3 = Superficie commerciale:**  $35,35 \text{ mq} \times 25\% = 8,80 \text{ mq}$

**Locale 1 = Superficie commerciale:**  $36,60 \text{ mq} \times 100\% = 36,60 \text{ mq}$

**Loc. 2-3 = Superficie commerciale:**  $72,90 \text{ mq} \times 100\% + 4,20 \text{ mq} \times 30\% = 72,90 \text{ mq} + 1,30 \text{ mq} = 74,20 \text{ mq}$

**Appart. = Superficie commerciale:**  $151,40 \text{ mq} \times 100\% + 5,80 \text{ mq} \times 30\% = 151,40 \text{ mq} + 1,75 \text{ mq} = 153,15 \text{ mq}$

### Costo al mq per gli immobili della zona

Fonti di informazione

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore Medio €/mq 500,00 - residenziale)
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia Intermedia €/mq 500,00 - residenziale)
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 350,00 - appartamenti)

Prezzo medio unitario (riferito al mq) di immobili in condizioni finite (di recente costruzione) di tipo edificio adibito a edilizia residenziale per la zona centrale di San Marco Argentano (CS) pari a:

Prezzo medio unitario = 450,00 €/mq

### Fattori e Coefficienti di incremento o riduzione del prezzo medio unitario

Mediante considerazioni analitiche rapportate alla situazione attuale dell'immobile oggetto di stima, sono stati calcolati i fattori e coefficienti correttivi da applicare al prezzo medio unitario, che si riportano nel seguito:

- STATO CONSERVATIVO E DELLE FINITURE: 80%
- ESPOSIZIONE DELL'IMMOBILE: 95%
- UBICAZIONE IMMOBILE NEL CONTESTO: 100 %

Con l'applicazione degli incrementi e delle riduzioni dovute ai fattori e ai coefficienti di cui sopra il prezzo medio unitario ragguagliato risulta:

Prezzo medio unitario ragguagliato 348,00 €/mq

arrotondato **Prezzo medio unitario ragguagliato = 350,00 €/mq**

### Stima del valore di mercato e determinazione del prezzo a base d'asta

Il più probabile valore di mercato della Piena Proprietà del bene descritto per le considerazioni sopra esposte, risulta pari a:

**Magazzino 1:** Valore di mercato stimato = 8,50 mq x €/mq 350,00 = € 2.975,00

Arrotondato a **€ 3.000,00**

**Magazzino 2:** Valore di mercato stimato = 7,10 mq x €/mq 350,00 = € 2.485,00

Arrotondato a **€ 2.500,00**

**Magazzino 3:** Valore di mercato stimato = 8,80 mq x €/mq 350,00 = € 3.080,00

Arrotondato a **€ 3.100,00**

**Locale 1:** Valore di mercato stimato = 36,60 mq x €/mq 350,00 = € 12.810,00

Arrotondato a **€ 12.800,00**

**Locali 2-3:** Valore di mercato stimato = 74,20 mq x €/mq 350,00 = € 25.970,00

Arrotondato a **€ 26.000,00**

**Appartamento :** Valore di mercato stimato = mq 153,15 x 350,00 €/mq = € 53.602,00

Arrotondato a **€ 53.600,00**

**Valore di mercato Totale Immobile = € 3.000,00 + € 2.500,00 + € 3.100,00 + € 12.800,00 +**

**+ € 26.000,00 + € 53.600,00 = € 101.000,00**

## Detrazione spesa per la regolarizzazione urbanistica e catastali

Regolarizzazione Urbanistica € 3.666,00

Regolarizzazione Catastale € 600,00

### Valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti

€ 101.000,00 - € 3.666,00 - € 600,00 = € 96.734,00 (e in cifra tonda € 96.750,00)

**Si avrà così € 96.750,00** (novantaseimilasettecentocinquanta/00)

*10) a formare 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;*

Per quanto concerne l'opzione di commerciabilità del bene in lotto unico o più lotti, la scrivente ha vagliato diversi aspetti seguendo il procedimento sotto descritto.

Facendo seguito alle pregresse motivazioni di tipo architettonico - urbanistico già esposte nel quesito 1 (assetto architettonico dell'immobile facilmente suddivisibile) la scrivente ha proceduto altresì a fare delle valutazioni commerciali per la vendita del bene.

Tenuto conto:

- che il bene è stato valutato nelle condizioni conservative attuali;
- che quindi un compratore, dovrà necessariamente affrontare, oltre alla spesa per l'acquisto dell'immobile, ulteriori spese per la ristrutturazione dello stesso;
- della crisi di mercato inerente la vendita dei beni immobili;

la scrivente, dopo aver effettuato una stima dei costi di ristrutturazione che il compratore dovrà affrontare, sia in caso di lotto unico sia in caso di suddivisione in tre lotti, e facendo i dovuti raffronti e valutazioni, è giunta a conclusione che risulta più conveniente la suddivisione in 3 lotti di vendita, per come sotto descritti.

Si fa presente, che anche in caso di suddivisione in lotti, **è comunque necessario effettuare preventivamente il risanamento delle difformità urbanistiche e catastali su tutto l'immobile.**

In totale le spese di regolarizzazione urbanistica (€ 3.666,00) e catastale (€ 600,00) sommano € **4.266,00**

Per ogni lotto quindi la quota da detrarre sarà € 4.266,00 / 3 = € **1.422,00**

Successivamente si dovrà procedere al frazionamento mediante:

- SCIA senza lavori per frazionamento Presso il Comune di S. Marco Argentano;
- Presentazione pratica frazionamento con redazione docfa, elaborato planimetrico e planimetrie dei nuovi subalterni Presso il Catasto.

### **Spese SCIA senza lavori per frazionamento in 3 Lotti**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Spese di segreteria per presentazione SCIA presso il Comune | € 100,00          |
| Competenze tecniche per Redazione SCIA e relativi elaborati | € 1.500,00        |
| <b>Totale</b>   | <b>€ 1.600,00</b> |

### **Spese per frazionamento catastale in 3 Lotti**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Presentazione di n° 3 Planimetrie   | € 150,00          |
| Competenze tecniche per Redazione Docfa, elaborato planimetrico e planimetrie | € 1.000,00        |
| <b>Totale</b>   | <b>€ 1.150,00</b> |

In totale le spese di frazionamento sommano = € **2.750,00**

Per ogni lotto la quota da detrarre sarà quindi € 2.750,00 / 3 = € 916,66 arrotondato € **920,00**

Unica opera muraria da effettuare: chiusura vano porta interno tra Locale 1 e Locali 2 - 3

Premesso quanto sopra, si procede pertanto alla seguente proposta di suddivisione in n° 3 Lotti (Vedi All. n° 13)

### LOTTO 1

Bene 1: Appartamento al Piano Primo – Secondo con relative pertinenze

Confini: Nord, Sud, Est con [REDACTED] – Ovest Particella [REDACTED] altra proprietà

Superficie commerciale: 153,15 mq

Valore commerciale: € 53.600,00

Bene 2: Magazzino 3 al Piano Seminterrato

Confini: Nord, Est con [REDACTED] – Ovest Magazzino 2 (stessa proprietà) – Sud parte interrata

Superficie commerciale: 8,80 mq

Valore commerciale: € 3.100,00

**Totale Lotto 1 = € 53.600,00 + € 3.100,00 = € 56.700,00 - € 1.422,00 - € 920,00 = € 54.358,00**

Arrotondato € 54.360,00 (euro cinquantaquattromilatrecentosessanta/00)

### LOTTO 2

Bene 1: Locale 1 al Piano Terra

Confini: Nord Particella [REDACTED] altra proprietà e [REDACTED], Sud [REDACTED] – Est Locali 2-3 (stessa proprietà) – Ovest Particella [REDACTED]

Superficie commerciale: 36,60 mq

Valore commerciale: € 12.800,00

Bene 2: Magazzino 1 al Piano Seminterrato

Confini: Nord particella [REDACTED] altra proprietà – Est Magazzino 2 (stessa proprietà) – Ovest Particella [REDACTED] e [REDACTED] – Sud parte interrata

Superficie commerciale: 8,50 mq

Valore commerciale: € 3.000,00

**Totale Lotto 2 = € 12.800,00 + € 3.000,00 = € 15.800,00 - € 1.422,00 - € 920,00 = € 13.458,00**

Arrotondato € 13.460,00 (euro tredicimilaquattrocentosessanta/00)

### LOTTO 3

Bene 1: Locali 2 - 3 al Piano Terra con relativa pertinenza

Confini: Nord, Sud, Est [REDACTED] – Ovest Locale 1 (stessa proprietà)

Superficie commerciale: 74,20 mq

Valore commerciale: € 26.000,00

Bene 2: Magazzino 2 al Piano Seminterrato

Confini: Nord [REDACTED] – Ovest Magazzino 1 particella [REDACTED] – Est Magazzino 3 particella [REDACTED]

Superficie commerciale: 7,10 mq

Valore commerciale: € 2.500,00

**Totale Lotto 3 = € 26.000,00 + € 2.500,00 = € 28.500,00 - € 1.422,00 - € 920,00 = € 26.158,00**

Arrotondato € 26.160,00 (euro ventiseimilacentosessanta/00)

*11) ad accertare 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 locazione, ove possibile lo alleggi 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 o di 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;*

L'intero immobile risulta proprietà esclusiva degli esecutati, i coniugi [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione dei beni e ad oggi è occupato dagli stessi con i loro quattro figli minorenni.

Non si rilevano pertanto contratti di locazione in essere, né l'esistenza dei vincoli o oneri condominiali o altri vincoli.

*12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Nulla da rilevare

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

Vedi All. n° 1,8

*14) a depositare 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.*

Vedi All. n° 14

*15) ad allegare 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 25.2.2008), 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 ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"*

Vedi All. n° 16

## CONCLUSIONI

Il C.T.U., ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica.

Arch. Evelina Loizzo



### OPERAZIONI EFFETTUATE

- A) Visure catastali ed ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cosenza;
- B) Accertamento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marco Argentano (CS);
- C) Sopralluogo presso il bene pignorato situato nel Comune di San Marco Argentano (Cs);

Elenco allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. Visure catastali: Elenco subalterni particella [REDACTED] e visura storica particella [REDACTED];
3. Planimetria catastale ed elaborato planimetrico;
4. Estratto foglio di mappa;
5. Verbali in sede di sopralluogo;
6. Copia iscrizioni e trascrizioni dei beni;
7. Copia certificazione notarile sostitutiva;
8. Elaborati Grafici;
9. Comunicazioni e documenti acquisiti dal Comune di S. Marco Argentano;
10. Certificati di Stato Civile e Certificato di Matrimonio rilasciati dal Comune di San Marco Argentano;
11. Copia Certificato di matrimonio originale;
12. Copia Atto di acquisto del bene;
13. Rappresentazione grafica dei 3 Lotti di vendita;
14. Descrizione succinta dei lotti di vendita;
15. Corrispondenza tra CTU, G.E. e avvocati;
16. Perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008).

La Relazione di Consulenza Tecnica si compone di numero quindici (15) pagine. Tanto doveva la sottoscritta ad espletamento dell'incarico affidatole.

Con osservanza

Cosenza lì, 09.08.2024



### Alleg. 3 – Relazione succinta dei lotti



## Tribunale di Cosenza

### LOTTO 1

#### **Identificazione del bene immobiliare oggetto di vendita:**

Magazzino 1 al Piano Seminterrato di un immobile di maggiore consistenza, con accesso dal civico 22.

#### **Identificazione catastale:**

Unità immobiliare foglio 52 partic. 460 sub 3

Confini: Nord particella 459 (altra proprietà), Est Magazzino 2 particella 460 sub 4 (stessa proprietà), Sud parte interrata su Via del Fullone, Ovest Particella 458 (altra proprietà) e Via del Fullone.

Superficie commerciale: 34 mq

#### **Situazione urbanistica e catastale**

Data costruzione: l'immobile principale di cui esso fa parte è stato costruito antecedentemente al 1967.

Titoli abilitativi: autorizzazione n° 66/93 del 18 ottobre 1993 per lavori di ristrutturazione rilasciata dal Comune di S. Marco Argentano ad uno dei precedenti proprietari, [REDACTED] successivamente, con atto del 20.01.1993, ha venduto il fabbricato a [REDACTED], da cui, con atto del 16.06.2011, gli esecutari lo hanno acquistato.

#### **Descrizione**

Trattasi di locale non rifinito, attualmente adibito a deposito. Le pareti interne sono al rustico con tessitura in pietrame e mattoni a vista. I soffitti sono costituiti da solai laterocementizi e travi metalliche a vista. I pavimenti sono assenti. Il portoncino di accesso del locale è in metallo. Il locale è sprovvisto di impianti.

#### **Disponibilità del bene**

Il magazzino risulta essere occupato dai proprietari esecutari [REDACTED] e abitano nell'appartamento facente parte dell'immobile principale, con i figli minorenni in età scolare

#### **Oneri condominiali**

Non risultano oneri condominiali

**Valore commerciale: € 6.800,00**

### LOTTO 2

#### **Identificazione del bene immobiliare oggetto di vendita:**

Magazzino 2 al Piano Seminterrato di un immobile di maggiore consistenza, con accesso dal civico 10

#### **Identificazione catastale:**

Unità immobiliare foglio 52 partic. 460 sub 4

Confini: Nord Particella 459 (altra proprietà) e Via del Fullone, Est Magazzino 3 particella 460 sub 5 (stessa proprietà), Sud parte interrata su Via del Fullone, Ovest Magazzino 1 particella 460 sub 3 (stessa proprietà)

Superficie commerciale: 28,40 mq

#### **Situazione urbanistica e catastale**

Data costruzione: l'immobile principale di cui esso fa parte è stato costruito antecedentemente al 1967.

Titoli abilitativi: autorizzazione n° 66/93 del 18 ottobre 1993 per lavori di ristrutturazione rilasciata dal Comune di S. Marco Argentano ad uno dei precedenti proprietari, [REDACTED], che successivamente, con atto del 20.01.1993, ha venduto il fabbricato a [REDACTED], da cui, con atto del 16.06.2011, gli esecutari lo hanno acquistato.



### Descrizione

Trattasi di locale non rifinito, attualmente adibito a deposito. Le pareti interne sono al rustico con tessitura in pietrame e mattoni a vista. I soffitti sono costituiti da solai laterocementizi e travi metalliche a vista. I pavimenti sono assenti. Il portoncino di accesso del locale è ammalorato. Il locale è sprovvisto di impianti.

### Disponibilità del bene

Il magazzino 2 risulta essere occupato dai proprietari esecutati [REDACTED] e abitano nell'appartamento facente parte dell'immobile principale ,con i figli minorenni in età scolare

### Oneri condominiali

Non risultano oneri condominiali

**Valore commerciale: € 5.700,00**

### LOTTO 3

#### Identificazione del bene immobiliare oggetto di vendita:

Magazzino 3 al Piano Seminterrato di un immobile di maggiore consistenza ,con accesso dal civico 12

#### Identificazione catastale:

Unità immobiliare foglio 52 partic. 460 sub 5

Confini: Nord Via del Fullone, Est Via del Fullone, Sud parte interrata su Via del Fullone, Ovest Magazzino 2 particella 460 sub 4 ( stessa proprietà).

Superficie commerciale: 35,50 mq

#### Situazione urbanistica e catastale

Data costruzione l'immobile principale di cui esso fa parte è stato costruito antecedentemente al 1967.

Titoli abilitativi: autorizzazione n° 66/93 del 18 ottobre 1993 per lavori di ristrutturazione rilasciata dal Comune di S. Marco Argentano ad uno dei precedenti proprietari [REDACTED], che successivamente, con atto del 20.01.1993, ha venduto il fabbricato a [REDACTED], da cui, con atto del 16.06.2011, gli esecutati lo hanno acquistato.

### Descrizione

Trattasi di locale non rifinito e in stato di abbandono ,attualmente adibito a deposito. Le pareti interne sono al rustico con tessitura in pietrame e mattoni a vista. I soffitti sono costituiti da solai laterocementizi e travi metalliche a vista. I pavimenti sono assenti. Il portoncino di accesso del locale è ammalorato. Il locale è sprovvisto di impianti.

### Disponibilità del bene

Il magazzino 3 risulta essere occupato dai proprietari esecutati [REDACTED] e abitano nell'appartamento facente parte dell'immobile principale ,con i figli minorenni in età scolare

### Oneri condominiali

Non risultano oneri condominiali

**Valore commerciale: € 7.100,00**

## **LOTTO 4**

### **Identificazione del bene immobiliare oggetto di vendita:**

Appartamento al Piano Terra di un immobile di maggiore consistenza ,con relativa pertinenza. Accesso dal civico 14 e 18.

### **Identificazione catastale:**

Unità immobiliare foglio 52 partic. 460 sub 6

Confini: Nord Particella 459 (altra proprietà) e Via del Fullone , Est Via del Follone, Sud con Via del Fullone, Ovest Particella 458 (altra proprietà) e Via del Fullone .

Superficie commerciale: 110,80 mq

### **Situazione urbanistica e catastale**

Data costruzione: l'immobile principale di cui esso fa parte e' stato costruito antecedentemente al 1967.

Titoli abilitativi: autorizzazione n° 66/93 del 18 ottobre 1993 per lavori di ristrutturazione rilasciata dal Comune di S. Marco Argentano ad uno dei precedenti proprietari, [REDACTED], che successivamente, con atto del 20.01.1993, ha venduto il fabbricato a [REDACTED], da cui, con atto del 16.06.2011, gli esecutari lo hanno acquistato.

### **Descrizione**

L'appartamento è posto al Piano Terra, è composto da tre locali intercomunicanti di cui due con accesso indipendente dalla strada ai civici 14,18 sulla facciata Sud. Uno dei locali è dotato di un balcone che affaccia sul Prospetto Sud. Le pareti interne sono rivestite da intonaco obsoleto con ampie aree ammalorate. I pavimenti sono in battuto di cemento. I due portoncini di accesso in legno dei civici 14 e 18 sono di epoca recente, con telai blindati. Le finestre e la portafinestra del balcone, sono in PVC di tipo economico. I davanzali in pietra si presentano ben conservati. Nel complesso i locali presentano un avanzato stato di obsolescenza e sono attualmente adibiti a deposito. I locali sono sprovvisti di impianti.

### **Disponibilità del bene**

L'appartamento risulta essere occupato dai proprietari esecutari [REDACTED] che abitano nell'appartamento al piano primo, facente parte dell'immobile principale ,con i figli minorenni in età scolare.

### **Oneri condominiali**

Non risultano oneri condominiali

**Valore commerciale: € 38.800,00**

## **LOTTO 5**

### **Identificazione del bene immobiliare oggetto di vendita:**

Appartamento al Piano Primo – Secondo di un immobile di maggiore consistenza, con relative pertinenze. Accesso dal civico 16 .

### **Identificazione catastale:**

Unità immobiliare foglio 52 partic. 460 sub 7

Confini: Nord Particella 459 (altra proprietà) e Via del Fullone, Est Via del Fullone, Sud Via del Fullone, Ovest part.458 (Altra Proprietà) e Fullone.

Superficie commerciale: 153,15 mq

### Situazione urbanistica e catastale

Data costruzione: l'immobile principale di cui esso fa parte è stato costruito antecedentemente al 1967.

Titoli abilitativi: autorizzazione n° 66/93 del 18 ottobre 1993 per lavori di ristrutturazione rilasciata dal Comune di S. Marco Argentano ad uno dei precedenti proprietari, [REDACTED] che successivamente, con atto del 20.01.1993, ha venduto il fabbricato a [REDACTED], da cui, con atto del 16.06.2011, gli esecutari lo hanno acquistato.

### Descrizione

Tramite una scala esterna in muratura si accede al Piano Primo. Trattasi di un appartamento che prende tutto il piano, attualmente adibito ad abitazione. Esso è composto da due camere da letto, una camera adibita a zona giorno e pranzo, una cucina, un wc, un ripostiglio e disimpegni. Le due camere da letto e la stanza adibita a soggiorno pranzo sono dotate di balconi che affacciano sul lato Nord.

Le pareti e i soffitti sono ad intonaco e pittura. Le pareti di cucina e il wc sono rivestite in parte con mattonelle e in parte ad intonaco e i sanitari sono di tipo economico. I pavimenti sono in monocottura. Le finestre e le portefinestre dei balconi, sono in PVC. Il portoncino d'ingresso in legno con blindature. Le soglie delle portefinestre e del portoncino ingresso nonché i davanzali delle finestre, sono tutti in pietra di tipo economico. L'appartamento è munito di impianto elettrico, idrico e termico. Per quanto concerne l'impianto termico, si fa presente che esso è costituito da una caldaia alimentata con bombola a gas ubicata sul balcone del Piano Terra. E' presente inoltre nel wc uno scaldabagno per l'acqua calda. Tramite una scala interna in muratura rivestita da marmetto e ubicata nella zona ingresso, si accede al Piano Secondo.

Questo è costituito da un vano Letto, da un wc e un disimpegno con balcone che affaccia sul Prospetto Sud. Le pareti e i soffitti sono ad intonaco e pittura. Le pareti del wc sono rivestite in parte con mattonelle e in parte ad intonaco. I pavimenti sono in monocottura. Le soglie delle portefinestre nonché i davanzali delle finestre, sono tutti in pietra di tipo economico. Le finestre e la portafinestra balcone sono in PVC, di tipo economico. Le porte interne in legno sono di qualità economica. Il Piano Secondo è anch'esso munito di impianto elettrico, idrico e termico.

### Disponibilità del bene

L'appartamento risulta essere occupato dai proprietari esecutari [REDACTED]

### Oneri condominiali

Non risultano oneri condominiali

**Valore commerciale: € 53.600,00**