TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N°227/2015 R.E.

Tra BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.P.A. (oggi DOVALUE S.p.a.)
VS
Sig.ra XXXXXXX XXXXXXX XXXX,

RELAZIONE DI STIMA

Consulente
Ing. Simone Ferrise

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sommario.

1- Premessa……3
2- Sopralluogo e indagini……3
3- Controllo della documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 c.p.c. …..5
4- Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica, e altre documentazioni ……7
5- Descrizione, disponibilità e occupaz. degli immobili ……9
6- Irregolarità Catastali e Conformità ……13
7- Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali ……15
8- Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e valutazione di divisibilità ……15
9- Criteri di formazione dei lotti ……16
10- Valutazione degli immobili ……17
11- Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizione sintetica dei lotti ……23
12- Sintesi dei Lotti……24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si allegano alla presente relazione:

Allegato A: Copia della nomina;
Allegato B: Copia dei verbali delle operazioni peritali;
Allegato C: Documentazione catastale;
Allegato D: Rilievi Planimetrici;
Allegato E: Documentazione acquisita presso gli Uffici Tecnici ed Anagrafici del Comune di San Fili;
Allegato F: Visure Ipocatastali;
Allegato G: Documentazione fotografica;
Allegato H: Borsini Immobiliari e comparabili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza il 01/10/2015 al n°22067R.G. e n°18065R.P., la BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.P.A., richiedeva al Tribunale di Cosenza l'espropriazione dei seguenti beni:

1) **Appartamento disposto su due livelli (secondo e terzo piano), sito in Comune di San Fili (CS), Via XX Settembre n.120, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 503, sub 15 (ex sub 9) graffata a Particella 811, sub 18 (ex sub 13), Cat A/3, Classe 1, Consistenza 11,5 vani, Sup. Catastale totale 309mq, Rendita 712,71€;**
2) **Magazzino commerciale sito in Comune di San Fili (CS), Via XX Settembre n.120, piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 503, sub 1, Cat C/1, Classe 5, Consistenza 24mq, Sup. Catastale 34mq, Rendita 348,30€;**
3) **Magazzino/Deposito sito in Comune di San Fili (CS), Via XX Settembre Via XX Settembre s.n.c., piano primo seminterrato, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 811, sub 19 (ex sub.4), Cat C/2, Classe 7, Consistenza 84mq, Sup. Catastale 106mq, Rendita 186,54€;**

di proprietà di:

- XXXXXXX XXXXXXX XXXX (C.F. XXXXXXX XXXXXXXXXX), nata a Marano Marchesato (CS) il XXXXXXX Xper la quota pari a 1/1 della piena proprietà;

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 09/04/2025 ha nominato quale esperto il Sottoscritto Ing. Simone Ferrise, inscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n.4240, secondo "verbale di conferimento incarico" allegato alla presente sotto la *lettera A*), a cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

2. Sopralluoghi ed indagini.

Il Sottoscritto ha svolto regolarmente il sopralluogo sui beni interessati da pignoramento in data 26/06/2025, a partire dalle ore 16:00, alla presenza, oltre che del Sottoscritto, della Sig.ra XXXXXXX XXXXXXX XXXX, della Sig.ra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

XXXXXX XXXXXXX X (figlia della Sig.ra XXXXXXX), del Dott. XXXXXXXXXXXXX, custode giudiziario nominato dal G.E..

Il Sottoscritto ha quindi compiuto regolarmente le operazioni peritali sugli immobili oggetto di pignoramento, ovvero:

1) Appartamento disposto su due livelli (secondo e terzo piano), sito in Comune di San Fili (CS), Via XX Settembre n.120, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 503, sub 15 (ex sub 9) graffata a Particella 811, sub 18 (ex sub 13), Cat A/3, Classe 1, Consistenza 11,5 vani, Sup. Catastale totale 309mq, Rendita 712,71€;
2) Magazzino commerciale sito in Comune di San Fili (CS), Via XX Settembre n.120, piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 503, sub 1, Cat C/1, Classe 5, Consistenza 24mq, Sup. Catastale 34mq, Rendita 348,30€;
3) Magazzino/Deposito sito in Comune di San Fili (CS), Via XX Settembre Via XX Settembre s.n.c., piano primo seminterrato, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 811, sub 19 (ex sub.4), Cat C/2, Classe 7, Consistenza 84mq, Sup. Catastale 106mq, Rendita 186,54€;

Durante il sopralluogo ha provveduto a visionare gli immobili oggetto di stima, ad annotare le qualità costruttive, a redigere una accurata relazione fotografica ed a compiere i necessari rilievi planimetrici per meglio documentare l'elaborato peritale e compiere le dovute verifiche urbanistiche. Per come si evince dal rilievo fotografico, allegato alla presente sotto la *lettera G)*, e per come sopra già riportato, **l'abitazione (immobile indicato al punto 1) è risultata occupata al momento del sopralluogo dalla Sig.ra XXXXXXX XXXXXXX XXXX che, per come dichiarato nel verbale di sopralluogo, dichiarava "occupo l'immobile in qualità di proprietaria. Attualmente soffro di "disturbo misto dell'umore bipolare e, giacchè in grave stato di degenza, sono assistita da mia figlia XXXXXXX X XXXXXX. Questa è l'unica casa di mia proprietà e qui sono residente. Non ho altro posto dove vivere".** Una volta completate le suddette operazioni, il Sottoscritto ha proseguito le attività di indagine presso gli uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, negli Uffici Tecnici ed Anagrafici del Comune di San Fili (CS), della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per rispondere a quanto ordinato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. Controllo e verifica della documentazione di cui all'art. 567 comma2 c.p.c.. (Quesiti 1 e 2)

Da quanto verificato da tutta la documentazione depositata, il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione specifica la provenienza, avvenuta tramite atto di donazione stipulato in data 1901/1984, per Notaio FALSETTI Francesco, trascritto presso la CC.II. di Cosenza in data 13/02/1984 ai nn. 4689R.G. e 77504R.P..

Tutti i dati catastali attuali e/o storici degli immobili pignorati risultano indicati nella certificazione. Per quanto riguarda i beni interessati nel pignoramento le indagini condotte si sono svolte in più sedute, negli uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, negli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, negli Uffici Tecnici del Comune di San Fili al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per la risposta ai quesiti posti. Dalle ricerche effettuate nel ventennio antecedente la data del pignoramento, si è riscontrato quanto segue:

a) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo – rep. 8270 per notaio FALSETTI Franceso del 01/03/1991, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 06/03/1991 ai n.6529R.G. e 431R.P., (totale capitale Lire 100.000.000,00) a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di San Fili e contro XXXXXXX XXXXXXX XXXX nata a Marano Marchesato (CS) il XXXXXX, c.f. n. XXXXXXX XXXXXXXXXX, per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, sui beni soggetti a pignoramento; in seguito, CANCELLAZIONE TOTALE del 15/09/2003 registrata ai nn. 2391R.P. e 22936R.G.;

b) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo – rep. 13816 per notaio FALSETTI Franceso del 15/05/1996, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 18/05/1996 ai n.11188R.G. e 1091R.P., (totale capitale Lire 140.000.000,00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Fili e contro XXXXXXX XXXXXXX XXXX nata a Marano Marchesato (CS) il XXXXXX, c.f. n. XXXXXXX XXXXXXXXXX, per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, sui beni soggetti a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pignoramento; in seguito, CANCELLAZIONE TOTALE del 08/09/2004 registrata ai nn. 2331R.P. e 0803R.G.;

c) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo – rep. 21132 per notaio FALSETTI Franceso del 27/05/2003, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 29/05/2003 ai n.14094R.G. e 2087R.P., (totale capitale Euro 132.000,00) a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA COSTA (PROVINCIA DI COSENZA) - S.C.R.L. e contro XXXXXXX XXXXXXX XXXX nata a Marano Marchesato (CS) il XXXXXX, c.f. n. XXXXXXX XXXXXXXXXX, per la quota pari a 1/1 della piena proprietà su tutti gli immobili oggetto del presente pignoramento, ed XXXXXX (Debitore non datore di Ipoteca) nato a Bisignano (CS) il XXXXXX, c.f. n. XXXXXX;

d) Rinnovazione di Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo – rep. 21132 per notaio FALSETTI Franceso del 27/05/2003, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 08/05/2023 ai n.14187R.G. e 798R.P., (totale capitale Euro 132.000,00) a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA COSTA (PROVINCIA DI COSENZA) - S.C.R.L. e contro XXXXXXX XXXXXXX XXXX nata a Marano Marchesato (CS) il XXXXXX, c.f. n. XXXXXXX XXXXXXXXXX, per la quota pari a 1/1 della piena proprietà su tutti gli immobili oggetto del presente pignoramento, ed XXXXXX (Debitore non datore di Ipoteca) nato a Bisignano (CS) il XXXXXX, c.f. n. XXXXXX;

e) **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – verbale di pignoramento immobili – eseguito a favore della BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.P.A., contro la Sig.ra XXXXXXX XXXXXXX XXXX nata a Marano Marchesato (CS) il XXXXXX, c.f. n. XXXXXXX XXXXXXXXXX, per la quota pari a 1/1 della piena proprietà su:**

- **Appartamento disposto su due livelli (secondo e terzo piano), sito in Comune di San Fili (CS), Via XX Settembre n.120, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 503, sub 15 (ex sub 9)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

graffata a Particella 811, sub 18 (ex sub 13), Cat A/3, Classe 1, Consistenza 11,5 vani, Sup. Catastale totale 309mq, Rendita 712,71€;

- **Magazzino commerciale sito in Comune di San Fili (CS), Via XX Settembre n.120, piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 503, sub 1, Cat C/1, Classe 5, Consistenza 24mq, Sup. Catastale 34mq, Rendita 348,30€;**
- **Magazzino/Deposito sito in Comune di San Fili (CS), Via XX Settembre Via XX Settembre s.n.c., piano primo seminterrato, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 811, sub 19 (ex sub.4), Cat C/2, Classe 7, Consistenza 84mq, Sup. Catastale 106mq, Rendita 186,54€;**

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 01/10/2015 ai n.22067R.G. e 18065R.P.;

I dati catastali indicati nel pignoramento risultano diversi da quelli odierni; essi infatti sono variati nel tempo e, seppur diversi, risultano essere corretti rispetto a quelli avuti dagli immobili all'epoca del pignoramento. Quanto appena indicato è facilmente rilevabile dalle visure catastali storiche allegate alla presente sotto la *lettera C)*. Per la procedura in oggetto è stato redatto Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c..

4. Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica e altre documentazioni (Quesito 3).

Con domande presentate presso gli Uffici Tecnici del Comune di San Fili, si sono richiesti i seguenti documenti:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la documentazione rilasciata è allegata alla presente relazione sotto la *lettera E)*. Con le indagini compiute presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, si sono ottenute le visure catastali, le planimetrie e gli estratti di mappa riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento, allegate alla presente relazione sotto la *lettera C)*, nonché le visure ipocatastali allegate alla presente sotto la *lettera F)*. In sede di indagine tecnica si sono riscontrati gli estremi degli atti riguardanti l'acquisizione e la provenienza dei beni oggetto di procedura, poi verificati in sede di indagine ipocatastale, come si evince dalle visure ipocatastali allegate alla presente sotto la *lettera F)*.

Secondo quanto evidenziato da tutta la documentazione rilasciata dal Comune di San Fili (CS) – Ufficio Tecnico –, dagli uffici del N.C.E.U. e N.C.T., dagli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, e secondo quanto evidenziato dai rilievi planimetrici compiuti dal Sottoscritto, per gli immobili oggetto di pignoramento si è riscontrato quanto di seguito descritto.

Gli immobili risultano identificati catastalmente oggi per come di seguito riportato:

1) **Appartamento disposto su due livelli (secondo e terzo piano), sito in Comune di San Fili (CS), Via XX Settembre n.120, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 503, sub 15 (ex sub 9) graffata a Particella 811, sub 18 (ex sub 13), Cat A/3, Classe 1, Consistenza 11,5 vani, Sup. Catastale totale 309mq, Rendita 712,71€;**
2) **Magazzino commerciale sito in Comune di San Fili (CS), Via XX Settembre n.120, piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 503, sub 1, Cat C/1, Classe 5, Consistenza 24mq, Sup. Catastale 34mq, Rendita 348,30€;**
3) **Magazzino/Deposito sito in Comune di San Fili (CS), Via XX Settembre Via XX Settembre s.n.c., piano primo seminterrato, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 811, sub 19 (ex sub.4), Cat C/2, Classe 7, Consistenza 84mq, Sup. Catastale 106mq, Rendita 186,54€.**

Sugli immobili si è riscontrato quanto segue:

A) Il corpo di fabbrica costituente la particella 503 è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967; tuttavia nell'abitazione oggetto di pignoramento (ubicata ai piani superiori) sono stati eseguiti diversi lavori di ristrutturazione; per essi sono risultate presentate negli anni diverse

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pratiche edilizie (allegate in copia alla presente sotto la *lettera E)*). L'ultimo titolo edilizio che ne attesta la regolarità è il **"Permesso a Costruire in Sanatoria" n°2/2015 del 30/05/2015** (anch'esso allegato alla presente, insieme a tutti gli elaborati presentati nella pratica edilizia, sotto *la lettera E)*);

B) Per come si evince dalla comparazione delle planimetrie catastali, allegate alla presente sotto la *lettera C),* con i rilievi planimetrici compiuti dal Sottoscritto ed allegati alla presente sotto la *lettera D)* e con le documentazioni progettuali, allegate alla presente sotto la *lettera E)*, gli immobili presentano le seguenti difformità degne di segnalazione:

1) Il magazzino commerciale identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 503, sub 1, Cat C/1 presenta al suo interno un bagno non riportato in nessuna planimetria; pertanto esiste una difformità definita come "diversa distribuzione interna";

L'utilizzazione pervista dallo strumento urbanistico comunale per gli immobili in esame è conforme a quanto rilevato. Non si sono riscontrate altre segnalazioni degne di nota.

5. Descrizione, disponibilità e occupazione degli immobili (Quesiti 4, 11 e 12)

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere i seguenti:

Appartamento disposto su due livelli (secondo e terzo piano), di un fabbricato sito in Comune di San Fili (CS), Via XX Settembre n.120, identificato al Catasto Fabbricati per come di seguito indicato:

Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
10	503 811	15 (ex 9) 18 (ex 13)	A/3	1	11,5 vani	309mq (299mq)	712,71

L'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare è posta ai piani secondo e terzo (sottotetto) del fabbricato che ha uno sviluppo complessivo di quattro piani fuori terra.

L'abitazione risulta catastalmente in ditta a:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- XXXXXXX XXXXXXX XXXX nata a Marano Marchesato (CS) il XXXXXX, c.f. n.XXXXXXX XXXXXXXXXX, per la quota pari a 1/1 della piena proprietà.

L'abitazione risulta occupata dalla Sig.ra XXXXXXX XXXXXXX XXXX che, per come documentato dalla documentazione rilasciata dal Comune di San Fili, allegata alla presente sotto la *lettera E)*, vi risiede.

L'appartamento, per come già detto, occupa planimetricamente i piani secondo e terzo (sottotetto) e, di conseguenza, non confina con nessuna abitazione sul suo perimetro; internamente i due piani su cui è disposta l'abitazione sono collegati con una scala interna. Tutto il fabbricato risulta identificato con le p.lle 503 e 811 (costituenti due corpi di fabbrica costruiti in epoche diverse) e confina a est con la corte comune e la p.lla 810, a sud ed a ovest con via XX Settembre, a nord con i mappali 850 e 851. L'appartamento, per come si evince dall'elaborato planimetrico allegato alla presente, occupa gli interi piani secondo e terzo del fabbricato. La zona dove sorge il fabbricato è un'area residenziale e centrale del Comune di San Fili, piccolo centro urbano abitato periferico della città di Cosenza, con una connotazione urbanistica predominante di tipo abitativo, posta a circa 15,6km dal centro della Città di Cosenza; essa presenta piccoli negozi commerciali e risulta ben collegata in merito ai servizi viari ed urbani. La palazzina presenta una struttura mista; una parte risulta realizzata con una struttura portante in muratura, mentre l'altra risulta realizzata con struttura portante in cemento armato. Esternamente presenta intonaci di colore chiaro con finiture in laterizi; gli esterni risultano molto curati ma in cattivo stato. La copertura, realizzata con solai in C.A., risulta rivestita con tegole in laterizio, mentre le finiture dei discendenti e tutta la raccolta delle acque avviene tramite canalette e discendenti di tipo comune. I titoli che hanno autorizzato la costruzione sono il "Permesso a Costruire in Sanatoria" n°2/2015 del 30/05/2015.

L'accesso al corpo scale presenta un portone con sbocco diretto su via XX Settembre; all'interno del portone non è risultato presente l'impianto ascensore. Tramite le scale interne si arriva al portoncino di ingresso che immette direttamente nell'appartamento. Al piano di ingresso (il secondo), esteso circa 166mq lordi, si trovano un corridoio, un soggiorno, una sala da pranzo, una cucina, un bagno di servizio, due camere ed un altro bagno più ampio; al piano sono presenti due balconi di circa 3,5mq l'uno e tre piccoli balconcini/affaccio;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tramite una scala interna si arriva al piano terzo (mansardato/sottotetto) esteso circa 82,50mq (zona abitabile); qui si trovano altre due camere, un ulteriore bagno, una camera in via di completamento utilizzata come deposito (estesa circa 46mq), una ampia terrazza.

L'appartamento presenta degli intonaci interni di tipo civile, pavimenti e rivestimenti di tipo ceramico, infissi in alluminio piuttosto datati, tapparelle in plastica, finiture di tipo ordinario, impianto di riscaldamento, elettrico, idrico e fognario funzionanti. L'appartamento presenta al secondo piano delle altezze interne variabili tra 3,00 e 2,85, mentre al terzo piano l'altezza risulta variare, nelle zone abitabili, tra i 1,95m ed i 3,10m. Al terzo piano sono risultate presenti delle macchie di umidità causate da infiltrazioni provenienti dal tetto.

<u>Magazzino commerciale</u> (ubicato al piano terra), di un fabbricato sito in Comune di San Fili (CS), Via XX Settembre n.120, identificato al Catasto Fabbricati per come di seguito indicato:

Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
10	503	1	C/1	5	24mq	34mq	348,30

Il magazzino oggetto di esecuzione immobiliare è posto al piano terra del fabbricato già sopra descritto, cioè al di sotto dell'abitazione descritta ai punti precedenti;

il magazzino risulta catastalmente in ditta a:

- XXXXXXX XXXXXXX XXXX nata a Marano Marchesato (CS) il XXXXXX, c.f. n.XXXXXXX XXXXXXXXXX, per la quota pari a 1/1 della piena proprietà.

Al momento del sopralluogo è risultato libero ed inutilizzato. Planimetricamente confina con la via XX Settembre (su cui si affaccia) ed altra unità immobiliare adiacente. Per il fabbricato vale quindi quanto già descritto ai punti precedenti. Internamente risulta costituito da un unico ambiente in cui è stato ricavato anche un piccolo WC (non indicato in nessuna planimetria). Per regolarizzare tale difformità si dovrà quindi eseguire una pratica edilizia in sanatoria ed eseguire i necessari aggiornamenti catastali. I costi per la redazione di tali pratiche verranno indicati nei seguenti paragrafi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il magazzino presenta una estensione complessiva di circa 37mq; ad esso si accede tramite una porta serranda esterna. All'interno si trovano degli intonaci di tipo civile, pavimenti e rivestimenti di tipo ceramico, infissi in alluminio piuttosto datati, tapparelle in plastica, finiture di tipo ordinario, impianto elettrico, idrico e fognario funzionanti. L'altezza interna è pari a circa 3,00 m.

<u>Magazzino deposito</u> (ubicato al piano primo seminterrato), di un fabbricato sito in Comune di San Fili (CS), Via XX Settembre s.n.c., con accesso da corte interna, identificato al Catasto Fabbricati per come di seguito indicato:

Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
10	811	19 (ex sub 4)	C/2	7	84mq	106mq	186,54

Il magazzino oggetto di esecuzione immobiliare è posto al piano primo seminterrato del corpo di fabbrica posto ad est (mappale 811) già sopra descritto, cioè ai piani inferiori dell'abitazione descritta ai punti precedenti;
il magazzino risulta catastalmente in ditta a:

- XXXXXXX XXXXXXX XXXX nata a Marano Marchesato (CS) il XXXXXX, c.f. n.XXXXXXX XXXXXXXXXX, per la quota pari a 1/1 della piena proprietà.

Al momento del sopralluogo è risultato occupato ed inutilizzato come deposito. Planimetricamente confina con la via XX Settembre, con la corte interna (su cui si affaccia) ed altre unità immobiliari adiacenti. Per il fabbricato che lo contiene vale quindi quanto già descritto ai punti precedenti. Internamente risulta costituito da un unico ambiente allo stato rustico. Esso risulta regolarizzato con le pratiche edilizie sopra indicate ed allegate in copia alla presente sotto la *lettera E)*. Il magazzino presenta una estensione complessiva lorda commerciale di circa 104mq; ad esso si accede tramite una porta/cancellata in ferro esterna. All'interno, per come già detto, lo stato è rustico e non rifinito. Non sono risultati presenti pavimenti, infissi, finiture, impianti idrico e fognario. È risultato presente invece l'impianto elettrico. L'altezza interna è risultata pari a circa 2,95m. Tutte le quote di proprietà degli immobili risultano interamente pignorate nella presente procedura. Tutto quanto appena descritto, per come già

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

detto, è stato dettagliatamente documentato nell'elaborato fotografico allegato sotto la *lettera G)*.

6. Irregolarità Catastali e Conformità (quesiti 5, 6, 7 e 8).

Gli immobili oggetto di pignoramento, fatta esclusione che per il bagno rilevato all'interno del magazzino commerciale (difformità sopra meglio descritta), non presentano difformità rilevanti rispetto a quanto autorizzato nelle concessioni edilizie e da quanto riscontrato dalle visure/planimetrie catastali. Essi risultano regolarizzati con rilascio di **"Permesso a Costruire in Sanatoria" n°2/2015 del 30/05/2015.**

Gli immobili presentano gli identificativi catastali variati rispetto a quanto indicato nel pignoramento. Ad oggi risultano avere i dati di seguito riportati.

Appartamento disposto su due livelli (secondo e terzo piano), di un fabbricato sito in Comune di San Fili (CS), Via XX Settembre n.120, identificato al Catasto Fabbricati per come di seguito indicato:

Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
10	503 811	15 (ex 9) 18 (ex 13)	A/3	1	11,5 vani	309mq (299mq)	712,71

L'abitazione risulta catastalmente in ditta a:

- XXXXXXX XXXXXXX XXXX nata a Marano Marchesato (CS) il XXXXXX, c.f. n.XXXXXXX XXXXXXXXXX, per la quota pari a 1/1 della piena proprietà.

Magazzino commerciale (ubicato al piano terra), di un fabbricato sito in Comune di San Fili (CS), Via XX Settembre n.120, identificato al Catasto Fabbricati per come di seguito indicato:

Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
10	503	1	C/1	5	24mq	34mq	348,30

il magazzino risulta catastalmente in ditta a:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- XXXXXXX XXXXXXX XXXX nata a Marano Marchesato (CS) il XXXXXX, c.f. n.XXXXXXX XXXXXXXXXX, per la quota pari a 1/1 della piena proprietà.

<u>Magazzino deposito</u> (ubicato al piano primo seminterrato), di un fabbricato sito in Comune di San Fili (CS), Via XX Settembre s.n.c., con accesso da corte interna, identificato al Catasto Fabbricati per come di seguito indicato:

il magazzino risulta catastalmente in ditta a:

- XXXXXXX XXXXXXX XXXX nata a Marano Marchesato (CS) il XXXXXX, c.f. n.XXXXXXX XXXXXXXXXX, per la quota pari a 1/1 della piena proprietà.

Dalla comparazione delle planimetrie progettuali e catastali, e del rilievo planimetrico compiuto dal Sottoscritto, allegato alla presente sotto la *lettera D)*, si evince quanto segue:

- Nel magazzino commerciale identificato con il mappale 503 sub.1 è presente un bagno; tale bagno non risulta riportato in nessuna planimetria.

Per "sanare" le difformità riscontrate è possibile presentare "pratica edilizia in sanatoria" secondo la normativa attualmente vigente e dietro il rispetto delle tempistiche fissate per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. A seguito dell'istruttoria, dietro il pagamento della sanzione prevista, si dovrà provvedere a compiere l'aggiornamento catastale e la redazione di una nuova Agibilità (oggi "S.C.A. – Segnalazione Certificata di Agibilità"). I costi tecnici per la redazione delle suddette operazioni sono di seguito calcolati.

COSTI PER SANATORIE EDILIZIE E CATASTALI	
COSTI PER PRATICA EDILIZIA (SANATORIA DIFFORMITA')	1.000,00 €
SANZIONI AMMINISTRATIVE ABUSI	516,00 €
SPESE VARIAZIONE CATASTALE/ACCATASTAMENTI/RETTIFICHE	500,00 €
S.C.A. - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'	1.000,00 €
TOTALE	**3.016,00 €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quindi con un costo complessivo **pari ad € 3.016,00**.

7. Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali (Quesito 13).

Sugli immobili non sono risultati presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Sui beni non esistono inoltre diritti per usi civici o demaniali. Non sono risultati presenti corrispettivi condominiali insoluti.

8. Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e valutazione di divisibilità (Quesito 10).

Gli immobili indicati nell'atto di pignoramento, sono interamente di proprietà di:

- XXXXXXX XXXXXXX XXXX nata a Marano Marchesato (CS) il XXXXXX, c.f. n.XXXXXXX XXXXXXXXXX, per la quota pari a 1/1 della piena proprietà.

La totalità delle quote di appartenenza risultano interamente pignorate nella presente procedura.

L'abitazione risulta oggi occupata ed abitata dal Sig.ra XXXXXXX XXXXXXX XXXX.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9. Criteri di formazione dei lotti (Quesito 9).

Per i beni in oggetto della procedura di esecuzione immobiliare si è provveduto alla formazione di un unico lotto per come di seguito indicato:

LOTTO UNO

Unità abitativa disposta su due livelli, secondo e terzo piano (sottotetto); Appartamento composto da 166,00 mq lordi abitativi al piano secondo, più 8,40mq di balconi, da 82,50mq al piano terzo (zona abitabile), più 33,70mq di balconi/terrazza e 46,20 di zona deposito (camera allo stato rustico). Al piano secondo risultano presenti un ingresso, un soggiorno, una sala pranzo, una cucina, due bagni, due camere, due balconi e due balconcini/affacci; al piano terzo risultano presenti due camere, un bagno, una camera allo stato rustico, una terrazza ed un balconcino/affaccio. L'immobile è sito in comune di San Fili, Via XX Settembre n.120; i due piani sono collegati internamente attraverso una scala. L'abitazione risulta identificata al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
10	503 811	15 (ex 9) 18 (ex 13)	A/3	1	11,5 vani	309mq (299mq)	712,71

LOTTO DUE

Magazzino Commerciale ubicato al piano terra di circa 37mq commerciali lordi, costituito da un unico vano fruibile e da un Wc. L'immobile è sito in comune di San Fili, Via XX Settembre n.120 e risulta identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
10	503	1	C/1	5	24mq	34mq	348,30

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO TRE

Magazzino/Deposito ubicato al piano primo seminterrato allo stato rustico, di circa 104mq commerciali lordi, costituito da un unico vano. L'immobile è sito in comune di San Fili, Via XX Settembre s.n.c. e risulta identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
10	811	19 (ex sub 4)	C/2	7	84mq	106mq	186,54

10. Valutazione degli immobili (Quesito n.14).

Il metodo di stima adottato per la valutazione

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "**criterio sintetico comparativo**", per come richiesto.

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

La superficie commerciale.

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

Lotto uno:

Destinazione	Superficie (m²)	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m²)
Abitazione p.2°	166,00	1,00	166,00
Abitazione p.3°	82,50	1,00	82,50
Deposito 3° piano (camera rustica)	46,20	0,50	23,10
Balconi/Terrazze (fino a 25 m²)	25,00	0,30	7,50
Balconi/Terrazze (eccedenza sopra i 25 m²)	17,10	0,10	1,71
TOTALE			**280,81**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto due:

Destinazione	Superficie (m^2)	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m^2)
Magazzino commerciale p.t.	37,00	1,00	37,00
TOTALE			**37,00**

Lotto tre:

Destinazione	Superficie (m^2)	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m^2)
Magazzino/Deposito	104,00	1,00	104,00
TOTALE			**104,00**

Il valore medio di zona del lotto.

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

Per quanto riguarda la superficie per le abitazioni il **valore medio unitario**, da ricerche effettuate nella zona e stando alle valutazioni reperite sui borsini immobiliari specializzati, oscilla tra i €/m^2 494,00 e i €/m^2 663,00, con un valore medio pari a €/m^2 578,50.

Per quanto riguarda la superficie per i locali commerciali il **valore medio unitario**, da ricerche effettuate nella zona e stando alle valutazioni reperite sui borsini immobiliari specializzati, oscilla tra i €/m^2 584,00 e i €/m^2 906,00, con un valore medio pari a €/m^2 745,00.

Per quanto riguarda la superficie per i locali Magazzino/Deposito il **valore medio unitario**, da ricerche effettuate nella zona e stando alle valutazioni reperite sui borsini immobiliari specializzati, oscilla tra i €/m^2 193,00 e i €/m^2 406,00, con un valore medio pari a €/m^2 299,50.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La stima dei lotti

Moltiplicando questo valore per la *superficie commerciale* degli immobili si ottiene il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento,** cioè il valore medio della città o quartiere considerato per immobili simili; esso non è il ***più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto***. Per determinare tale valore è strettamente necessario considerare le caratteristiche proprie dell'immobile esaminato. Pertanto il valore medio unitario sarà moltiplicato per tre macrocoefficienti di seguito indicati con **δ**, **Δ**, **Ω**, che adattino la reale situazione dell'immobile alle condizioni di mercato oggettive. Tali coefficienti correttivi esprimeranno le correzioni dovute alla zona, quindi al posizionamento dell'area o quartiere commerciale rispetto la Città, alla vetustà dell'edificio, alla conservazione dello stesso. In caso di immobili a destinazione commerciale, come i capannoni, i parametri sono quindi fissati non più in base alla fruizione, come per le case, ma in base alla funzione e, quindi, in base alle capacità della zona di far aumentare la produttività o commerciabilità grazie ad una organizzazione urbanistica tale da potenziare quest'ultima. Volendo fare un esempio possiamo pensare ai collegamenti con le grandi arterie e, quindi, agli snodi principali viari presenti in zona, alla vicinanza dal cuore della città e quindi delle attività degli uffici. In definitiva avremo quindi:

– **δ** è il coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali. In caso di civili abitazioni, rappresenta quindi la distanza dal centro, dalle scuole, quindi dal contesto urbanistico in cui si ci riferisce. In caso di immobili con destinazione commerciale o produttiva (capannoni industriali), è invece rivolto a caratteristiche relative al bacino di utenza delle stesse attività, alle classi di utenza, alle classi tipologiche alle attività, alla capacità funzionale. In tutti i casi, moltiplicando tra loro i singoli coefficienti correttivi (δ_1, δ_2, δ_3, ecc. ecc) si otterrà alla fine il coefficiente cercato **δ;**

– **Δ** è il coefficiente che esprime la conservazione del fabbricato che ospita l'immobile e il relativo contesto urbanistico. In caso di civili abitazioni, è riferito all'edificio che contiene l'appartamento, mentre in caso di immobili commerciali o produttive, indica lo stato di vetustà, conservazione, finitura ed impiantistica del fabbricato contenente l'attività, il negozio o magazzino, la funzionalità dello stesso e la relativa dotazione urbanistica, i canoni estetici dell'intorno del sito, i canoni sociali e commerciali dello stesso ecc ecc.;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

– **Ω** è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche dell'immobile vero e proprio. Ne analizza quindi le caratteristiche funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e di conservazione (solo per gli immobili ad uso abitativo ed uffici).
Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nella seguente **tabella:**

Lotto uno

Coefficienti correttivi considerati per il lotto		
δ	***Δ***	***Ω***
1,150	0,819	0,840
Produttoria Π		0,791

Lotto due

Coefficienti correttivi considerati per il lotto		
δ	***Δ***	***Ω***
1,150	0,819	0,840
Produttoria Π		0,791

Lotto tre

Coefficienti correttivi considerati per il lotto		
δ	***Δ***	***Ω***
1,150	0,819	0,770
Produttoria Π		0,725

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I prezzi di base calcolati per gli immobili siti in Comune di San Fili, Via XX Settembre n.120 sono così determinati:

Lotto uno				
Valore medio unitario €/m²	Coefficienti correttivi Π	Valore medio unitario corretto €/m²	Superficie Commerciale m²	Valore di Mercato €
578,50	0,791	457,67	280,81	128.518,57
PREZZO DI BASE			**128.518,57**	

Lotto due				
Valore medio unitario €/m²	Coefficienti correttivi Π	Valore medio unitario corretto €/m²	Superficie Commerciale m²	Valore di Mercato €
745,00	0,791	589,39	37,00	21.807,60
PREZZO DI BASE			**21.807,60**	

Lotto tre				
Valore medio unitario €/m²	Coefficienti correttivi Π	Valore medio unitario corretto €/m²	Superficie Commerciale m²	Valore di Mercato €
299,50	0,725	217,28	104,00	22.597,52
PREZZO DI BASE			**22.597,52**	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11. Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizione sintetica dei lotti.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata e restando a vostra completa disposizione per ogni chiarimento, si riporta di seguito la determinazione del prezzo base, la descrizione del lotto con gli identificativi catastali, il prezzo di base con l'identificazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento in conformità alle indicazioni di detrazioni fornite nei quesiti.

Come indicato sempre nei quesiti del G.E. si riportano le seguenti decurtazioni partendo dal valore base di stima:

1. sottrazione di tutti i costi da sostenere per eventuali sanatorie;
2. sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo;
3. sottrazione di tutti i costi imputabili a pendenze condominiali o simili;

La tabella seguente riporta le modalità per la determinazione del **prezzo base** del lotto:

Lotto	**Valore di base in €**	Detrazioni in €			**Prezzo di base del lotto pignorato in € (arrotondato)**
		1	2	3	
Uno	**128.518,57**	**00,00**	**19.277,79**	**00,00**	**109.241,00**
Due	**21.807,60**	**3.016,00**	**3.271,14**	**00,00**	**15.520,00**
Tre	**22.597,52**	**00,00**	**3.389,63**	**00,00**	**19.208,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12. Sintesi dei lotti.

SINTESI LOTTO UNO	
Descrizione:	Unità abitativa disposta su due livelli, secondo e terzo piano (sottotetto); Appartamento composto da 166,00 mq lordi abitativi al piano secondo, più 8,40mq di balconi, da 82,50mq al piano terzo (zona abitabile), più 33,70mq di balconi/terrazza e 46,20 di zona deposito (camera allo stato rustico). Al piano secondo risultano presenti un ingresso, un soggiorno, una sala pranzo, una cucina, due bagni, due camere, due balconi e due balconcini/affacci; al piano terzo risultano presenti due camere, un bagno, una camera allo stato rustico, una terrazza ed un balconcino/affaccio. L'immobile è sito in comune di San Fili, Via XX Settembre n.120; i due piani sono collegati internamente attraverso una scala. L'abitazione risulta meglio identificata al N.C.E.U. con i dati di seguito riportati:
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In cattivo stato manutentivo interno ed esterno;

Dati catastali:

Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
10	503 811	15 (ex 9) 18 (ex 13)	A/3	1	11,5 vani	309mq (299mq)	712,71

Superficie Lorda:	*166,00 mq Abitazione al piano 2°* *8,40 mq Balconi al piano 2°* *82,50 mq Abitazione al piano 3°* *33,70 mq Balconi e terrazze al piano 3°* *46,20 mq di deposito al piano 3°*
Superficie Commerc. :	*280,81 mq*
Natura e titolarità giuridica:	Piena proprietà per le quote pari ad 1/1 di: ➢ XXXXXXX XXXXXXX XXXX, c.f. n.XXXXXXX XXXXXXXXXX;
Valore base stimato €	**128.518,57 (centoventottomilacinquecentodiciotto/57)**
Detrazione 1 €	00,00 (00/00)
Detrazione 2 €	19.277,79 (diciannovemiladuecentosettantasette/79)
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	**109.241,00 (centonovemiladuecentoquarantuno/00)**
NOTE:	**Immobile occupato da esecutato (residente)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SINTESI LOTTO DUE	
Descrizione:	Magazzino Commerciale ubicato al piano terra di circa 37mq commerciali lordi, costituito da un unico vano fruibile e da un Wc. L'immobile è sito in comune di San Fili, Via XX Settembre n.120 e risulta meglio identificato al N.C.E.U. con dati di seguito riportati:
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In cattivo stato manutentivo interno ed esterno;
Dati catastali:	

Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
10	503	1	C/1	5	24mq	34mq	348,30

Superficie Lorda:	*37,00 mq locale commerciale al piano T*
Superficie Commerc. :	*37,00 mq*
Natura e titolarità giuridica:	Piena proprietà per le quote pari ad 1/1 di: ➢ XXXXXXX XXXXXXX XXXX, c.f. n.XXXXXXX XXXXXXXXXX;
Valore base stimato €	**21.807,60 (ventunomilaottocentosette/60)**
Detrazione 1 €	3.016,00 (tremilasedici/00)
Detrazione 2 €	3.271,14 (tremiladuecentosettantuno/14)
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	**15.520,00 (quindicimilacinquecentoventi/00)**
NOTE:	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SINTESI LOTTO TRE	
Descrizione:	Magazzino/Deposito ubicato al piano primo seminterrato allo stato rustico, di circa 104mq commerciali lordi, costituito da un unico vano. L'immobile è sito in comune di San Fili, Via XX Settembre s.n.c. e risulta identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In cattivo stato manutentivo interno ed esterno; attualmente allo stato rustico.

Dati catastali:

Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
10	811	19 (ex sub 4)	C/2	7	84mq	106mq	186,54

Superficie Lorda:	*104,00 mq locale deposito al piano S1*
Superficie Commerc. :	*104,00 mq*
Natura e titolarità giuridica:	Piena proprietà per le quote pari ad 1/1 di: ➢ XXXXXXX XXXXXXX XXXX, c.f. n.XXXXXXX XXXXXXXXXX;
Valore base stimato €	**22.597,52 (ventiduemilacinquecentonovantasette/52)**
Detrazione 1 €	00,00 (00/00)
Detrazione 2 €	3.389,63 (tremilatrecentottantanove/63)
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	**19.208,00 (diciannovemiladuecentotto/00)**
NOTE:	

Cosenza 19/01/2026

Il Consulente
Ing. Simone Ferrise

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009