



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA N°95/2022 R.E.



Tra CREDITORE: CASTELLO FINANCE S.r.l.



VS

***** *****



RELAZIONE DI STIMA



Consulente

Ing. ***** *****





Sommario.

1- Premessa.....	3
2- Sopralluogo e indagini.....	4
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	11
6- Irregolarità Catastali e Conformità	16
7- Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali	19
8- Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili, valutazione di divisibilità ed occupazione	19
9- Criteri di formazione dei lotti	21
10- Valutazione degli immobili	24
11- Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizione sintetica dei lotti	33
12- Sintesi dei Lotti.....	34





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 Roggiano Gravina;

Allegato F: Visure Ipocatastali;

Allegato G: Documentazione fotografica;

Allegato H: Borsino Immobiliare.





1. Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza il 21/06/2022 al n°18428R.G. e n°15123R.P., la CASTELLO FINANCE S.r.l., richiedeva al Tribunale di Cosenza l'espropriazione dei seguenti beni:

- 1) **Unità immobiliare sita nel Comune di Roggiano Gravina (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 326, sub 3, Cat F/3, Unità in corso di costruzione, Via Timpone del Mancino s.n.c.;**
- 2) **Unità immobiliare sita nel Comune di Roggiano Gravina (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 326, sub 4, Cat F/3, Unità in corso di costruzione, Via Timpone del Mancino s.n.c.;**
- 3) **Unità immobiliare sita nel Comune di Roggiano Gravina (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 326, sub 8, Cat F/1, Area Urbana, Via Timpone del Mancino s.n.c.;**
- 4) **Unità immobiliare sita nel Comune di Roggiano Gravina (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 326, sub 9, Cat F/1, Area Urbana, Via Timpone del Mancino s.n.c.;**
- 5) **Unità immobiliare sita nel Comune di Roggiano Gravina (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 326, sub 10, Cat C/2, Magazzini e locali di deposito, Via Timpone del Mancino s.n.c.;**
- 6) **Unità immobiliare sita nel Comune di Roggiano Gravina (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 326, sub 11, Cat C/2, Magazzini e locali di deposito, Via Timpone del Mancino s.n.c.;**
- 7) **Unità immobiliare sita nel Comune di Roggiano Gravina (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 326, sub 12, Cat F/4, Unità in corso di definizione, Via Timpone del Mancino s.n.c.;**
- 8) **Unità immobiliare sita nel Comune di Roggiano Gravina (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 326, sub 13, Cat F/4, Unità in corso di definizione, Via Timpone del Mancino s.n.c.;**
- 9) **Unità immobiliare sita nel Comune di Roggiano Gravina (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 326, sub 18, Cat C/2, Magazzini e locali di deposito, Via Timpone del Mancino s.n.c.;**



- 10) Unità immobiliare sita nel Comune di Roggiano Gravina (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 326, sub 19, Cat C/2, Magazzini e locali di deposito, Via Timpone del Mancino s.n.c.;
- 11) Unità immobiliare sita nel Comune di Roggiano Gravina (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 326, sub 20, Cat C/1, Negozi e Botteghe, Via Timpone del Mancino s.n.c.;
- 12) Unità immobiliare sita nel Comune di Roggiano Gravina (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 326, sub 14, Ente comune (scale), Via Timpone del Mancino s.n.c.;
- 13) Unità immobiliare sita nel Comune di Roggiano Gravina (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 326, sub 15, Ente comune (scale), Via Timpone del Mancino s.n.c.;
- 14) Unità immobiliare sita nel Comune di Roggiano Gravina (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 326, sub 16, Ente comune, Via Timpone del Mancino s.n.c.;

di proprietà di:

- ***** *****, nato a Roggiano Gravina (CS) il *****, c.f. n.*****, per la quota pari a 1/1;

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 02/03/2023 ha nominato quale esperto il Sottoscritto Ing. ***** *****, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n.4752, 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.

Con comunicazioni inoltrate a tutte le parti interessate, il Sottoscritto ha fissato il sopralluogo sui beni interessati da pignoramento; il sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento si è completato regolarmente in data 03/05/2024 a partire dalle ore 9:30 alla presenza, oltre che del Sottoscritto, del proprio collaboratore, l' Ing. ***** *****, del Sig. ***** *****, parte esecutata, del Sig. ***** *****, fratello del Sig. ***** *****, possessore e residente nell'abitazione sita al piano primo, disposta planimetricamente su parte del Sub.3, nonché possessore del magazzino ubicato sul lato nord-est ed identificato nei sub. 11 e 18, del Sig. ***** *****, figlio del Sig. *****

C.T.U.: Ing. ***** *****

4/39

*****, possessore/occupante del magazzino ubicato sul lato nord ed identificato, nella maggior consistenza, nei sub. 10 e 19, oltre che una piccola parte del sub.20, e dell'unità in corso di definizione ubicata al piano secondo identificata su parte del sub. 4, Del Sig. ***** *****, figlio del Sig. ***** *****, possessore/occupante della maggior consistenza del magazzino ubicato sul lato sud-ovest, meglio identificato al sub.20.

Il Sottoscritto ha quindi compiuto regolarmente le operazioni peritali su tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Durante il sopralluogo il Sottoscritto ha provveduto a visionare gli immobili oggetto di stima, ad annotare le qualità costruttive, a redigere una accurata relazione fotografica e compiuto un rilievo planimetrico per meglio documentare l'elaborato peritale. Per come si evince dal rilievo fotografico, allegato alla presente sotto la *lettera G)*, **buona parte degli immobili pignorati non risultano ancora completati e, attualmente, inabitati, utilizzati come deposito ed in attesa di definizione.**

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 del Comune di Roggiano Gravina (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.

3. Controllo e verifica della documentazione di cui all'art. 567 comma2 c.p.c..

Da quanto verificato da tutta la documentazione depositata, il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. la certificazione risale sino all'acquisto avvenuto con due atti, tutti trascritti il 19/09/1973 ai numeri 55579/18075, 55579/18075, per Notaio TESTA Luigi

Tutti i dati catastali attuali 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 Roggiano Gravina, 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, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 18/07/1988 ai n.16226R.G. e 13684R.P., (totale capitale Lire450.000.000) a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania, e contro il Sig. ***** *****, nato [REDACTED] ***** [REDACTED], c.f. n.*****, per la quota pari a 1/1 degli immobili identificati in Comune di Roggiano Gravina, Foglio 35, p.lla 326, sub. 1, 2, 3, 4 e 5;
- b) Ipoteca in rinnovazione di “Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo”, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 08/07/2008 ai n.22626R.G. e 3615R.P., (totale capitale Euro 697.216,81) a favore della Italfondario S.p.a., e contro il Sig. ***** [REDACTED] ***** [REDACTED], c.f. n.*****, per la quota pari a 1/1 degli immobili identificati in Comune di Roggiano Gravina, Foglio 35, p.lla 326, sub. 1, 2, 3, 4 e 5 e terreno identificato al Fogli 35, p.lla 95/B;
- c) **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – verbale di pignoramento immobili – eseguito a favore della CASTELLO FINANCE S.r.l. e contro il Sig. ***** [REDACTED] ***** [REDACTED], c.f. n.*****, per la quota pari a 1/1 degli immobili identificati in Comune di Roggiano Gravina, Foglio 35, p.lla 326, sub.3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 19, 20, 14, 15, 16, per la quota pari a 1/1, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 21/06/2022 ai n.18428R.G. e 15123R.P.,**

I dati catastali risultano corretti e concordi con quanto indicato nel pignoramento. Per la procedura in oggetto è stato redatto Certificato Notarile ai sensi dell’art. 567 comma 2 c.p.c. corredato da documentazione catastale idonea.

4. Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica e altre documentazioni.

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

- Certificato di destinazione urbanistica;
- 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.

Dopo quattro indagini compiute presso gli Uffici Tecnici del comune di Roggiano Gravina, di cui tre con risultanze negative, il Sottoscritto è riuscito ad avere riscontro positivo alla richiesta della documentazione autorizzativa inerente tutti gli immobili pignorati, da parte dell'Ufficio Tecnico, **soltanto in data 07/05/2024. In tale ultimo riscontro, il responsabile del servizio, per come si evince dalla documentazione allegata alla presente sotto la lettera E), ha definito la richiesta presentata dal Sottoscritto in data 24/05/2023.** Nell'attestazione inoltrata, si specifica la presenza di una pratica di condono edilizio con n.474/86 del 30/09/1986, intestata appunto a ***** ***** . Tale pratica ha portato al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 474/86 protocollo 4159/1011-4, inerente gli immobili identificati al Foglio n.35, p.lla 326, sub.1, 2, 3, 4 e 5. Tutta 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 Roggiano Gravina (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:

A) Gli Immobili oggetto di pignoramento risultano oggi identificati per come di seguito indicato:

1. **Unità immobiliare sita nel Comune di Roggiano Gravina (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 326, sub 3, Cat F/3, Unità in corso di costruzione, Via Timpone del Mancino s.n.c.;**
2. **Unità immobiliare sita nel Comune di Roggiano Gravina (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 326, sub 4, Cat F/3, Unità in corso di costruzione, Via Timpone del Mancino s.n.c.;**
3. **Unità immobiliare sita nel Comune di Roggiano Gravina (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 326, sub 8, Cat F/1, Area Urbana, Via Timpone del Mancino s.n.c.;**
4. **Unità immobiliare sita nel Comune di Roggiano Gravina (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 326, sub 9, Cat F/1, Area Urbana, Via Timpone del Mancino s.n.c.;**
5. **Unità immobiliare sita nel Comune di Roggiano Gravina (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 326, sub 10, Cat C/2, Magazzini e locali di deposito, Via Timpone del Mancino s.n.c.;**
6. **Unità immobiliare sita nel Comune di Roggiano Gravina (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 326, sub 11, Cat C/2, Magazzini e locali di deposito, Via Timpone del Mancino s.n.c.;**
7. **Unità immobiliare sita nel Comune di Roggiano Gravina (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 326, sub 12, Cat F/4, Unità in corso di definizione, Via Timpone del Mancino s.n.c.;**
8. **Unità immobiliare sita nel Comune di Roggiano Gravina (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 326, sub 13, Cat F/4, Unità in corso di definizione, Via Timpone del Mancino s.n.c.;**
9. **Unità immobiliare sita nel Comune di Roggiano Gravina (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 326, sub 18, Cat C/2, Magazzini e locali di deposito, Via Timpone del Mancino s.n.c.;**

10. **Unità immobiliare sita nel Comune di Roggiano Gravina (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 326, sub 19, Cat C/2, Magazzini e locali di deposito, Via Timpone del Mancino s.n.c.;**
 11. **Unità immobiliare sita nel Comune di Roggiano Gravina (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 326, sub 20, Cat C/1, Negozi e Botteghe, Via Timpone del Mancino s.n.c.;**
 12. **Unità immobiliare sita nel Comune di Roggiano Gravina (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 326, sub 14, Ente comune (scale), Via Timpone del Mancino s.n.c.;**
 13. **Unità immobiliare sita nel Comune di Roggiano Gravina (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 326, sub 15, Ente comune (scale), Via Timpone del Mancino s.n.c.;**
 14. **Unità immobiliare sita nel Comune di Roggiano Gravina (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 326, sub 16, Ente comune, Via Timpone del Mancino s.n.c.;**
- B) Gli immobili pignorati sopra indicati derivano dagli immobili in precedenza identificati al Foglio n.35, p.lla 326, sub. 1, 2, 3, 4 e 5;
- C) La p.lla 326 indicata nel pignoramento, deriva dalla p.lla 95;
- D) In catasto oggi, secondo quanto riportato nella E.D.M. allegata alla relazione catastale, la p.lla su cui sorge il fabbricato, ha preso il n. di mappale 896; se si provano però ad effettuare le visure dei vari subalterni, il sistema informatico non fornisce risultati. Si presume quindi un errore catastale da rettificare;
- E) Il terreno su cui sorge il fabbricato, risultava in precedenza riportato al n. di sub. 8; oggi, da quanto si evince dall'elaborato planimetrico allegato, la corte risulta identificata al sub.16 ma, per come verificato, il sub. 8 non risulta mai essere stato soppresso. Si presume quindi un errore di duplicazione da rettificare;
- F) Ad oggi risultano depositate negli archivi catastali, soltanto le planimetrie dei sub. ubicati al piano terra (sub.18, 19 e 20) ed al piano rialzato (sub.10 ed 11). Tutte le altre planimetrie non risultano presenti negli archivi catastali giacchè tutti gli altri immobili risultano in corso di definizione;
- G) 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 delle difformità interne dovute a diverse disposizioni planimetriche senza aumenti di volume.

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



5. Descrizione, disponibilità e occupazione degli immobili.

Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in diverse unità immobiliari tutte ubicate in un fabbricato sito in comune di Roggiano Gravina. Tale terreno è oggi identificato catastalmente per come di seguito riportato:

Fl.	Par.	Sub.	Qualità Classe	Sup. Catastale
35	896		Ente Urbano	4550 mq

Per come sopra specificato, si presume un recente errore catastale in quanto, effettuando le visure catastali con tale identificativo, non risulta presente nessuna unità immobiliare provvista di subalterno.

Effettuando quindi le ricerche con gli identificativi riportati nel pignoramento, risulta la seguente situazione:

Fl.	Par.	Sub.	Piano	Categ.	Classe	Cons.	Rendita €
35	326	3	2	F/3			
35	326	4	3	F/3			
35	326	8	T	F/1		3504 mq	
35	326	9	T	F/1		204 mq	
35	326	10	1	C/2	1	35 mq	48,81
35	326	11	1	C/2	1	35 mq	48,81
35	326	12	4	F/4			48,81
35	326	13	4	F/4			48,81
35	326	14	T-1-2-3-4			(Scale)	48,81
35	326	15	T-1-2-3-4			(Scale)	48,81
35	326	16	T				
35	326	18	T	C/2	1	375 mq	522,91
35	326	19	T	C/2	1	150 mq	209,16
35	326	20	T	C/1	1	210 mq	1952,21

Ad ovest confina con le p.lle 301, 595, 596, 238, 598, a nord con le p.lla 549, ad est con le p.lle 142 e 924, a sud con la p.lla 147.

Tutto il terreno su cui sorge il fabbricato presenta una estensione complessiva di circa 4.550 mq. L'area su cui sorge si trova oggi in Viale Alberto Dalla Chiesa n.41, già Viale Olimpico e, in precedenza, Via Timpone del Mancino. Ubicazione posta al margine del centro abitato del comune di Roggiano Gravina.

Il fabbricato risulta edificato in data antecedente all'anno 1986 e, per come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente sotto la *lettera G*), si eleva per complessivi 4 piani fuori terra: un piano terra adibito a magazzini commerciali/deposito con una elevata altezza interna, e tre ulteriori piani che dovevano essere destinate ad unità abitative con accesso da due corpi scala laterali (su. 14 e sub.15). La parte centrale dei locali siti a piano terra risulta in parte "soppalcata" grazie alla creazione di due locali che dovevano essere destinati ad uffici direzionali. Tali piani "rialzati", sono stati erroneamente riportati in catasto come "primo piano" e risultano, di fatto, infatti collegati con i sottostanti magazzini tramite due rampe distinte di scale. Tutto il fabbricato, edificato con struttura in C.A. e tamponature divisorie in laterizio, presenta un pessimo stato di manutenzione esterno in quanto, per come si evince dalle foto, non risultano essere state ultimate le finiture (gli intonaci esterni) della maggior parte dei piani. I piani superiori che dovevano essere destinati ad unità abitative, presentano in realtà la seguente situazione: al primo piano, sul lato est, è presente una abitazione "terminata e rifinita" (erroneamente riportata in catasto al piano secondo), oltre che un'ampia area "rustica" non terminata sulla restante parte, oggi utilizzata come deposito; tutto il piano risulta catastalmente "in corso di definizione" ed identificato al sub. 3. Stessa cosa si è riscontrata al secondo piano dove, questa volta, l'abitazione è ubicata sul lato ovest. In tal caso però l'abitazione non presenta nessun divisorio interno e risulta, di fatto, utilizzata come deposito. Anche il tal caso tutto il piano, identificato al sub. 4, risulta erroneamente riportato catastalmente come terzo piano. Il piano terzo invece, anche questo erroneamente riportato in catasto come piano quarto, risulta identificato con i sub. 12 e 13 ma, realmente, risulta presente un unico ambiente senza aperture di finestre e/o balconi (murati per impedire alle intemperie di generare danni) e senza la minima finitura interna.

Ricapitolando, si ha quindi la seguente situazione:

Al piano terra sono presenti:

- Locale commerciale identificato al sub.20, esteso circa 240mq commerciali, con altezza interna di 4,80m, in possesso al Sig. ***** ***** che, per come si evince da quanto dichiarato nel verbale di sopralluogo, allegato alla presente sotto la *lettera B*), lo utilizza come rivendita di ricambi auto, sua unica attività lavorativa. La parte più a

nord di tale magazzino risulta avere dei “divisori in truciolato di legno” che lo dividono da alcune aree ricadenti nel sub.20 ma che, in realtà, risultano invece effettivamente utilizzate dal possessore del magazzino adiacente, il Sig. *****. Rispetto alle planimetrie catastali depositate, risultano quindi mancanti due tramezzi divisori. Nel calcolo del valore effettuato nei successivi paragrafi, sono stati quindi riportati i costi per il “ripristino dello stato dei luoghi” necessari a tornare alla effettiva situazione catastale. I magazzini sono risultati avere impianti elettrico ed idrico funzionanti.

- Locale magazzino/deposito identificato al sub.19, esteso circa 175,60mq e con H_{max} pari a 4,80m, con soprastante ufficio direzionale ubicato al piano rialzato, identificato al sub.10, collegato con scala interna, con H_{max} pari a 2,30m ed esteso circa 53,60mq. Tali locali sono risultati rifiniti internamente da comuni intonaci di tipo civile e, al momento del sopralluogo, sono risultati, per come si evince da quanto riportato nel verbale di sopralluogo allegato alla presente, occupati dal Sig. ***** ***** che, per quanto dichiarato, li utilizza come deposito per altra attività familiare. Rispetto alle planimetrie catastali depositate, risultano quindi presenti delle difformità oltre che la suddetta “interconnessione” tra i due sub. Nel calcolo del valore effettuato nei successivi paragrafi, sono stati quindi riportati i costi di sanatoria necessari al ripristino della regolarità urbanistica e catastale. I magazzini sono risultati avere impianti elettrico ed idrico funzionanti.
- Locale magazzino/deposito identificato al sub.18, esteso circa 420,00mq e con H_{max} pari a 4,80m, con soprastante ufficio direzionale ubicato al piano rialzato con soppalco, identificato al sub.11, collegato con scala interna, con H_{max} pari a 2,30m ed esteso circa 63,00mq. Tali locali sono risultati rifiniti internamente da comuni intonaci di tipo civile e, al momento del sopralluogo, sono risultati, per come si evince da quanto riportato nel verbale di sopralluogo allegato alla presente, occupati dal Sig. ***** ***** che, per quanto dichiarato, lo utilizza come deposito. Rispetto alle planimetrie catastali depositate, risultano quindi presenti delle difformità oltre che la suddetta “interconnessione” tra i due sub. Nel calcolo del valore effettuato nei successivi paragrafi, sono stati quindi

riportati i costi di sanatoria necessari al ripristino della regolarità urbanistica e catastale. I magazzini sono risultati avere impianti elettrico ed idrico funzionanti.

Al primo piano sono presenti:

- Abitazione posta sul lato est, ricadente su parte del sub.3 (subalterno che identifica tutto il piano), estesa internamente per circa 292,00mq, con due balconi posti rispettivamente a nord ed est della estensione totale di circa 25,00mq. Il restante piano, esteso circa 498 mq, è risultato allo stato grezzo e mai rifinito, attualmente utilizzato come magazzino. L'accesso avviene tramite le scale del lato est che, al momento, risultano solo parzialmente terminate in quanto a finitura. L'abitazione è risultata internamente ottimamente rifinita e, per come si evince dal rilievo planimetrico allegato alla presente sotto la *lettera D)*, è risultata composta da una camera adibita a studio, da un ampio soggiorno, da una cucina con ripostiglio, da una zona notte con corridoio indipendente formata da quattro camere da letto, di cui una con bagno indipendente, da due bagni e da due armadi a muro. All'interno è risultata avere normali porte in legno, mentre gli infissi esterni sono risultati essere in alluminio con taglio termico e doppio vetro; tutti i rivestimenti dei pavimenti, dei bagni e della cucina sono risultati essere in piastrelle ceramiche di buon pregio, mentre gli intonaci interni, di tipo civile colorato, sono risultati essere in buono stato. L'appartamento è risultato essere dotato di impianti elettrico, idrico, di riscaldamento a g.p.l., tutti funzionanti. Al momento del sopralluogo l'abitazione è risultata essere, per come si evince dal verbale di sopralluogo allegato alla presente sotto la *lettera B)* e dal certificato di residenza allegato alla presente sotto la *lettera E)*, abitata dal Sig. ***** che, con la sua famiglia, vi risiede. Lo stesso, durante il sopralluogo, infatti ha dichiarato "*sono residente in tale abitazione con mia moglie, la Sig.ra [REDACTED] Al momento questa è la mia casa e unica residenza; percepisco una pensione minima e non sono in buono stato di salute in quanto inabile al lavoro al 100%*". Rispetto alle planimetrie depositate nella pratica di condono, risultano quindi presenti delle difformità. Nel calcolo del valore effettuato nei successivi paragrafi,



sono stati quindi riportati i costi di sanatoria necessari al ripristino della regolarità urbanistica e catastale.

Al secondo piano sono presenti:

- Abitazione posta sul lato ovest, ricadente su parte del sub.4 (subalterno che identifica tutto il piano), estesa internamente per circa 293,00mq, con due balconi posti rispettivamente a nord ed ovest della estensione totale di circa 25,00mq. Il restante piano, esteso circa 493 mq, è risultato allo stato grezzo e mai rifinito, attualmente inutilizzato. L'accesso avviene tramite le scale del lato ovest che, al momento, risultano allo stato grezzo e totalmente da completare. L'abitazione è risultata internamente non rifinita e senza i tramezzi divisorii. Risulta quindi di fatto incompleta ed utilizzata, al momento, come deposito. Per come si evince dal rilievo planimetrico allegato alla presente sotto la *lettera D)*, è risultata composta da un unico ambiente ancora da suddividere. All'interno è risultata quindi senza tramezzi, infissi e finiture di rivestimento. Gli infissi esterni invece sono risultati completati e realizzati in alluminio con taglio termico e doppio vetro. L'appartamento è risultato essere dotato di impianto elettrico funzionante. Al momento del sopralluogo l'abitazione è risultata essere, per come si evince dal verbale di sopralluogo allegato alla presente sotto la *lettera B)*, utilizzata dal Sig. ***** ***** che la utilizza come deposito per altre attività familiari. Rispetto alle planimetrie depositate nella pratica di condono, risultano quindi presenti delle difformità. Nel calcolo del valore effettuato nei successivi paragrafi, sono stati quindi riportati i costi di sanatoria necessari al ripristino della regolarità urbanistica e catastale.

Al terzo piano sono presenti:

- Due subalterni allo stato completamente rustico (sub.12 e sub.13) che, in realtà, sono risultati di fatto uniti e senza divisorii. Tutti i locali sono risultati allo stato completamente rustico, senza la minima finitura o tramezzatura, senza impianti e/o rivestimenti. Tutta l'area risulta avere le aperture esterne "chiuse" da mattoni forati, in modo da non avere danni dovuti alle intemperie ed utilizzata come deposito. Internamente l'area risulta estesa circa 787,00mq.



L'accesso avviene tramite entrambe le scale descritte ai punti precedenti. Rispetto alle planimetrie depositate nella pratica di condono, risultano quindi presenti delle difformità. Nel calcolo del valore effettuato nei successivi paragrafi, sono stati quindi riportati i costi di sanatoria necessari al ripristino della regolarità urbanistica e catastale.

Tutti gli immobili sono risultati catastalmente in ditta a:

- ***** *****, nato a Roggiano Gravina (CS) il *****, c.f. n.*****, per le quote pari a 1/1;

Tutte le quote di proprietà risultano interamente pignorate nella presente procedura. Tutto quanto appena descritto, per come già detto, è stato dettagliatamente documentato nell'elaborato fotografico allegato sotto la *lettera G)*.

6. Irregolarità Catastali e Conformità.

Gli immobili oggetto di pignoramento presentano le seguenti difformità rilevanti rispetto a quanto autorizzato nelle concessioni edilizie e da quanto riscontrato dalle visure catastali.

A) Il terreno su cui sorge il fabbricato risulta oggi indicato con il mappale 896. Eseguendo le visure (dei vari subalterni) con tale numerazione si ha riscontro negativo. Si presume un errore catastale da rettificare;

B) La corte del fabbricato viene indicata, sull'elaborato planimetrico con il sub. 16; eseguendo le visure essa viene invece suddivisa tra i sub. 8 e 9. Si presume un errore catastale da rettificare;

C) Il magazzino ubicato a piano terra identificato al sub. 20 presenta una diversa distribuzione interna e risulta, attualmente, interconnesso internamente con il sub. 19. Per riportare la conformità catastale bisognerà ripristinare lo stato dei luoghi erigendo nuovamente le due pareti;

D) Il magazzino ubicato a piano terra identificato al sub. 19 presenta una diversa distribuzione interna e risulta, attualmente, interconnesso internamente sia con il sub. 20, sia con il sub.10. Per riportare la conformità catastale bisognerà, lungo il confine con il sub.20, ripristinare lo stato dei luoghi tramite la realizzazione delle suddette pareti. In merito

alla interconnessione con il sub. 10, vista la predisposizione del lotto di vendita univoco, si dovrà valutare soltanto la fusione catastale;

E) Il magazzino ubicato a piano terra identificato al sub. 18 presenta una diversa distribuzione interna e risulta, attualmente, interconnesso internamente con il sub.11. Per riportare la conformità catastale bisognerà rettificare le anomalie e, in merito alla interconnessione con il sub. 11, vista la predisposizione del lotto di vendita univoco, si dovrà valutare soltanto la fusione catastale;

F) L'abitazione ubicata al piano primo, identificata oggi parzialmente al sub.3, andrà regolarizzata dal punto di vista urbanistico (attualmente risulta infatti in "stato di definizione") tramite presentazione di idoneo titolo edilizio come "Permesso a costruire" o "S.C.I.A.", e poi accatastata totalmente (con il frazionamento della restante parte del sub. Attuale);

G) L'abitazione ubicata al piano secondo, identificata oggi parzialmente al sub.4, andrà regolarizzata dal punto di vista urbanistico (attualmente risulta infatti in "stato di definizione") tramite presentazione di idoneo titolo edilizio come "Permesso a costruire" o "S.C.I.A.", e poi accatastata totalmente (con il frazionamento della restante parte del sub. Attuale);

H) Per le unità abitative ubicate al piano terzo, identificate oggi ai sub. 12 e 13, andrà eseguita la "fusione catastale" in un unico sub. in attesa del completamento. Alla situazione attuale andrà quindi eseguita una pratica edilizia per "fusione di immobili" e poi la seguente "fusione catastale";

I) Per il fabbricato oggetto di pignoramento, risulta attualmente rilasciata la "Concessione Edilizia in Sanatoria" n. 474/86 protocollo 4159/1011-4, inerente quindi tutti gli immobili pignorati ed identificati, al momento della presentazione della pratica, al Foglio n.35, p.lla 326, sub.1, 2, 3, 4 e 5.

Per ripristinare lo stato dei luoghi, sanare le difformità urbanistiche e catastali sopra descritte, si dovranno sostenere i seguenti costi che poi, di conseguenza, verranno detratti dal valore degli immobili.

COSTI SANATORIE E RIPRISTINI			
Lotto 1: Magazzino commerciale a piano terra - Sub. 18			
Descrizione	Mq	Costo unitario	Costo Totale
Parete da ripristinare = 5,50 x 4,80	26,40	60,00 €	1.584,00 €
Parete da ripristinare = 2,50 x 4,80	12,00	60,00 €	720,00 €
TOTALE:			2.304,00 €
Lotto 2: Magazzino deposito a piano terra e piano rialzato - Sub. 19 e 10			
Descrizione			Costo pratica (S.C.I.A.)
Diversa distribuzione interna - interconnessione con scala			1.400,00 €
Rettifiche catastali - Docfa ed altro			800,00 €
Sanzione pecuniaria			516,00 €
TOTALE:			2.716,00 €
Lotto 3: Magazzino deposito a piano terra e piano rialzato - Sub. 18 e 11			
Descrizione			Costo pratica (S.C.I.A.)
Diversa distribuzione interna - interconnessione con scala			1.400,00 €
Rettifiche catastali - Docfa ed altro			800,00 €
Sanzione pecuniaria			516,00 €
TOTALE:			2.716,00 €
Lotto 4: Abitazione - piano primo - Sub. 3			
Descrizione			Costo pratica (S.C.I.A.)
Pratica edilizia - definizione ed Agibilità			2.800,00 €
Rettifiche catastali - Docfa ed altro			800,00 €
Sanzione pecuniaria			516,00 €
TOTALE:			4.116,00 €
Lotto 5: Abitazione - piano secondo - Sub. 4			
Descrizione			Costo pratica (S.C.I.A.)
Pratica edilizia - definizione ed Agibilità			2.800,00 €
Rettifiche catastali - Docfa ed altro			800,00 €
Sanzione pecuniaria			516,00 €
TOTALE:			4.116,00 €

Lotto 6: Abitazione - piano terzo - Sub. 12 e 13			
Descrizione			Costo pratica (S.C.I.A.)
Rettifiche catastali - Docfa ed altro			800,00 €
Sanzione pecuniaria			516,00 €
	TOTALE:		1.316,00 €

7. Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali.

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 o di natura condominiale.

8. Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili, valutazione di divisibilità ed occupazione.

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

- ***** *****, nato a Roggiano Gravina (CS) il *****, c.f. n.*****, per la quota pari a 1/1;

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

L'immobile oggi identificato al Foglio 35, p.lla 326 sub. 20 (magazzino commerciale a piano terra) risulta occupato da una attività commerciale ed in possesso al Sig. ***** (figlio del Sig. *****) in assenza di contratti registrati;

Gli immobili oggi identificati al Foglio 35, p.lla 326 sub. 19 e 10 (magazzino deposito al piano terra ed al piano rialzato) risulta occupato ed in possesso al Sig. ***** (figlio del Sig. *****) in assenza di contratti registrati;

Gli immobili oggi identificati al Foglio 35, p.lla 326 sub. 18 e 11 (magazzino deposito al piano terra ed al piano rialzato) risulta occupato ed in possesso al Sig. ***** (fratello del Sig. *****) in assenza di contratti registrati;



L'immobile oggi identificato al Foglio 35, p.lla 326 sub. 3 (abitazione e restante piano primo in fase di completamento) risulta occupato ed in possesso al Sig. ***** (fratello del Sig. *****) in assenza di contratti registrati; egli risulta residente in tale immobile (considerato come prima casa);

L'immobile oggi identificato al Foglio 35, p.lla 326 sub. 4 (abitazione da completare e restante piano secondo in fase di completamento) risulta occupato ed in possesso al Sig. ***** (figlio del Sig. *****) in assenza di contratti registrati;

Gli immobili oggi identificati al Foglio 35, p.lla 326 sub. 12 e 13 (piano terzo in fase di completamento), risulta libero e da completare.



9. Criteri di formazione dei lotti.

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 immobiliare (magazzino commerciale) ubicata al piano terra di un fabbricato sito in Comune di Roggiano Gravina, Viale dalla Chiesa (ex Via Stadio Olimpico, ex Via Timpone del Mancino), esteso 240,00 m² commerciali, disposta per come indicato nell'allegato rilievo planimetrico, in cattivo stato di manutenzione esterno e discreto stato di manutenzione interna, con corte comune di circa 3.744mq, identificata al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rendita €
35	326	20	C/1	1	210 mq	1.952,21

LOTTO DUE

Unità immobiliare (magazzino deposito) ubicata al piano terra ed al piano rialzato di un fabbricato sito in Comune di Roggiano Gravina, Viale dalla Chiesa (ex Via Stadio Olimpico, ex Via Timpone del Mancino), esteso complessivamente 229,20m² commerciali (175,60m² al piano terra, 53,60m² al piano rialzato) disposta per come indicato nell'allegato rilievo planimetrico, in cattivo stato di manutenzione esterno e discreto stato di manutenzione interna, con corte comune di circa 3.744mq, identificata al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rendita €
35	326	19	C/2	1	150 mq	209,16
35	326	10	C/2	1	35 mq	48,81

LOTTO TRE

Unità immobiliare (magazzino deposito) ubicata al piano terra ed al piano rialzato di un fabbricato sito in Comune di Roggiano Gravina, Viale dalla Chiesa (ex Via Stadio Olimpico, ex Via Timpone del Mancino), esteso complessivamente 483,00m² commerciali (420,00m² al piano terra, 63,00m² al piano rialzato) disposta per come indicato nell'allegato rilievo planimetrico, in cattivo stato di manutenzione esterno e discreto stato di manutenzione interna, con corte comune di circa 3.744mq, identificata al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rendita €
35	326	18	C/2	1	375 mq	522,91
35	326	11	C/2	1	35 mq	48,81

LOTTO QUATTRO

Unità immobiliare (abitazione al primo piano e restante piano adiacente in fase di completamento) ubicata al piano primo di un fabbricato sito in Comune di Roggiano Gravina, Viale dalla Chiesa (ex Via Stadio Olimpico, ex Via Timpone del Mancino), estesa complessivamente 469,68m² commerciali (292,00m² abitazione, 25,00m² balconi, 489,80m² restante piano adiacente in fase di completamento ed attualmente utilizzato come deposito) disposta per come indicato nell'allegato rilievo planimetrico, in cattivo stato di manutenzione esterno e buono stato di manutenzione interna, con scale e corte comune di circa 3.744mq, identificata al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rendita €
35	326	3	F/3		-	---

LOTTO CINQUE

Unità immobiliare (abitazione al primo secondo in fase di ultimazione e restante piano adiacente in fase di completamento) ubicata al piano secondo di un fabbricato sito in Comune di Roggiano Gravina, Viale dalla Chiesa (ex Via Stadio Olimpico, ex Via Timpone del Mancino), estesa complessivamente 469,68m² commerciali (293,00m² abitazione in fase di completamento, 493,50m² restante piano adiacente in fase di completamento ed attualmente utilizzato come deposito) disposta per come indicato nell'allegato rilievo planimetrico, in cattivo stato di manutenzione esterno e cattivo stato di manutenzione interna, con scale e corte comune di circa 3.744mq, identificata al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rendita €
35	326	4	F/3		-	---

LOTTO SEI

Unità immobiliare (intero piano terzo in fase completamento) ubicata al piano terzo di un fabbricato sito in Comune di Roggiano Gravina, Viale dalla Chiesa (ex Via Stadio Olimpico, ex Via Timpone del Mancino), estesa complessivamente 787,70m² commerciali disposta per come indicato nell'allegato rilievo planimetrico, in cattivo stato di manutenzione esterno e cattivo stato di manutenzione interna, con scale e corte comune di circa 3.744mq, identificata al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rendita €
35	326	12	F/4		-	---
35	326	13	F/4		-	---



10. Valutazione degli immobili.

***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 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 **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** abbiamo:

Lotto uno:

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m ²)
Magazzino commerciale	240,00	1,00	240,00
TOTALE			240,00

Lotto due:

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m ²)
Magazzino deposito a piano terra	175,60	1,00	175,60
Magazzino deposito a piano rialzato	53,60	1,00	53,60
TOTALE			229,20

Lotto tre:

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m ²)
Magazzino deposito a piano terra	420,00	1,00	420,00
Magazzino deposito a piano rialzato	63,00	1,00	63,00
TOTALE			483,00

Lotto quattro:

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m ²)
Abitazione al piano primo	292,00	1,00	292,00
Balconi/Terrazze	25,00	0,25	6,25
Restante piano primo adibito a deposito	489,80	0,35	171,43
TOTALE			469,68

Lotto cinque:

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m ²)
Abitazione al piano secondo in fase di ultimazione (attualmente utilizzata come deposito)	293,00	1,00	293,00
Balconi/Terrazze	25,00	0,25	6,25
TOTALE			299,25
Restante piano primo adibito a deposito	493,50	1,00	493,50
TOTALE			493,50

Lotto sei:

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m ²)
Piano abitativo da completare (attualmente utilizzato come deposito)	787,70	1,00	787,70
TOTALE			787,70



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 €/m² 483,00 e i €/m² 720,00, con un valore medio pari a €/m² 601,50.

Per quanto riguarda la superficie per i magazzini commerciali il **valore medio unitario**, da ricerche effettuate nella zona e stando alle valutazioni reperite sui borsini immobiliari specializzati, oscilla tra i €/m² 592,00 e i €/m² 813,00, con un valore medio pari a €/m² 702,50.

Per quanto riguarda la superficie per i magazzini deposito il **valore medio unitario**, da ricerche effettuate nella zona e stando alle valutazioni reperite sui borsini immobiliari specializzati, oscilla tra i €/m² 179,00 e i €/m² 379,00, con un valore medio pari a €/m² 279,00.



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, 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 ($\delta_1, \delta_2, \delta_3$, 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.;

– 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

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto</i>		
δ	Δ	Ω
1,00	0,912	0,900
Produttoria II		0,821

**Lotto due**

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto</i>		
δ	Δ	Ω
1,00	0,912	1,00
Produttoria II		0,912

**Lotto tre**

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto</i>		
δ	Δ	Ω
1,00	0,912	1,00
Produttoria II		0,912

**Lotto quattro**

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto</i>		
δ	Δ	Ω
0,95	0,912	0,88
Produttoria II		0,763

**Lotto cinque (abitazione utilizzata come deposito)**

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto</i>		
δ	Δ	Ω
1,00	0,912	1,00
Produttoria II		0,912

**Lotto cinque (restante piano utilizzato come deposito)**

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto</i>		
δ	Δ	Ω
1,00	0,912	0,70
Produttoria II		0,639



ASTE
GIUDIZIARIE®
Lotto sei

ASTE
GIUDIZIARIE®

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto</i>		
δ	Δ	Ω
1,00	0,912	0,70
Produttoria II		0,639

I prezzi di base calcolati per gli immobili siti in Comune di Roggiano Gravina, Viale dalla Chiesa sono così determinati:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

<i>Lotto uno</i>				
Valore medio unitario	Coefficienti correttivi	Valore medio unitario corretto	Superficie Commerciale	Valore di Mercato
€/m ²	II	€/m ²	m ²	€
702,50	0,821	576,85	240,00	138.444,54
PREZZO DI BASE			138.444,83	

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

<i>Lotto due</i>				
Valore medio unitario	Coefficienti correttivi	Valore medio unitario corretto	Superficie Commerciale	Valore di Mercato
€/m ²	II	€/m ²	m ²	€
279,00	0,912	254,55	229,00	58.343,78
PREZZO DI BASE			58.343,78	

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

<i>Lotto tre</i>				
Valore medio unitario €/m ²	Coefficienti correttivi II	Valore medio unitario corretto €/m ²	Superficie Commerciale m ²	Valore di Mercato €
279,00	0,912	254,55	483,00	122.949,59
PREZZO DI BASE			122.949,59	

<i>Lotto quattro</i>				
Valore medio unitario €/m ²	Coefficienti correttivi II	Valore medio unitario corretto €/m ²	Superficie Commerciale m ²	Valore di Mercato €
601,50	0,763	458,79	469,68	215.486,33
PREZZO DI BASE			215.486,33	

<i>Lotto cinque (abitazione utilizzata come deposito)</i>				
Valore medio unitario €/m ²	Coefficienti correttivi Π	Valore medio unitario corretto €/m ²	Superficie Commerciale m ²	Valore di Mercato €
279,00	0,912	254,55	299,25	76.175,29
<i>Lotto cinque (restante piano utilizzato come deposito)</i>				
Valore medio unitario €/m ²	Coefficienti correttivi Π	Valore medio unitario corretto €/m ²	Superficie Commerciale m ²	Valore di Mercato €
279,00	0,639	178,19	493,50	87.935,69
PREZZO DI BASE			164.110,98	

<i>Lotto sei</i>				
Valore medio unitario €/m ²	Coefficienti correttivi Π	Valore medio unitario corretto €/m ²	Superficie Commerciale m ²	Valore di Mercato €
279,00	0,639	178,19	787,70	140.358,54
PREZZO DI BASE			140.358,54	

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 del 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;

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	4	5	
1	138.444,54	2.304,00	20.766,68	0 €	0 €	0 €	115.374,00
2	58.343,78	2.716,00	8.715,57	0 €	0 €	0 €	46.876,00
3	122.949,59	2.716,00	18.442,44	0 €	0 €	0 €	101.791,00
4	215.486,33	4.116,00	32.322,95	0 €	0 €	0 €	179.047,00
5	164.110,98	4.116,00	24.616,65	0 €	0 €	0 €	135.378,00
6	140.358,54	1.316,00	21.053,78	0 €	0 €	0 €	117.989,00

SINTESI LOTTO UNO						
Descrizione:	Unità immobiliare (magazzino commerciale) ubicata al piano terra di un fabbricato sito in Comune di Roggiano Gravina, Viale dalla Chiesa (ex Via Stadio Olimpico, ex Via Timpone del Mancino), esteso 240,00 m2 commerciali, disposta per come indicato nell'allegato rilievo planimetrico, in cattivo stato di manutenzione esterno e discreto stato di manutenzione interna, con corte comune di circa 3.744mq, identificata al N.C.E.U. con i dati sotto riportati.					
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In cattivo stato manutentivo esterno; buono stato interno					
Dati catastali:						
Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rendita €
35	326	20	C/1	1	210 mq	1.952,21
Superficie Lorda:	240,00 mq magazzino					
Superficie Commer. :	240,00 mq					
Natura e titolarità giuridica:	Piena proprietà per le quote pari ad 1/1 di: ➤ ***** *****, nato a Roggiano Gravina (CS) il *****, c.f. n.*****					
Valore base stimato €	138.444,54 (centotrentottomilaquattrocentoquarantaquattro/54)					
Detrazione 1 €	2.304,00 (duemilatrecentoquattro/00)					
Detrazione 2 €	20.766,68 (ventimilasettecentosessantasei/68)					
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	115.374,00 (centoquindicimilatrecentosettantaquattro/00)					
NOTE:	Immobile occupato da attività commerciale					

SINTESI LOTTO DUE

Descrizione:	Unità immobiliare (magazzino deposito) ubicata al piano terra ed al piano rialzato di un fabbricato sito in Comune di Roggiano Gravina, Viale dalla Chiesa (ex Via Stadio Olimpico, ex Via Timpone del Mancino), esteso complessivamente 229,20m2 commerciali (175,60m2 al piano terra, 53,60m2 al piano rialzato) disposta per come indicato nell'allegato rilievo planimetrico, in cattivo stato di manutenzione esterno e discreto stato di manutenzione interna, con corte comune di circa 3.744mq, identificata al N.C.E.U. per come di seguito riportato.					
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In cattivo stato manutentivo esterno; discreto stato interno					
Dati catastali:						
Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rendita €
35	326	19	C/2	1	150 mq	209,16
35	326	10	C/2	1	35 mq	48,81
Superficie Lorda:	175,60 mq piano terra 53,60 mq piano rialzato					
Superficie Commer. :	229,20 mq magazzino					
Natura e titolarità giuridica:	Piena proprietà per le quote pari ad 1/1 di: ➤ ***** *****, nato a Roggiano Gravina (CS) il ***** , c.f. n. *****					
Valore base stimato €	58.343,78 (cinquantottomilatrecentoquarantatre/78)					
Detrazione 1 €	2.716,00 (duemilasettecentosedici/00)					
Detrazione 2 €	8.715,57 (ottomilasettecentoquindici/57)					
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	46.876,00 (quarantaseimilaottocentosettantasei/00)					
NOTE:	Immobile occupato					

SINTESI LOTTO TRE

Descrizione:	Unità immobiliare (magazzino deposito) ubicata al piano terra ed al piano rialzato di un fabbricato sito in Comune di Roggiano Gravina, Viale dalla Chiesa (ex Via Stadio Olimpico, ex Via Timpone del Mancino), esteso complessivamente 483,00m2 commerciali (420,00m2 al piano terra, 63,00m2 al piano rialzato) disposta per come indicato nell'allegato rilievo planimetrico, in cattivo stato di manutenzione esterno e discreto stato di manutenzione interna, con corte comune di circa 3.744mq, identificata al N.C.E.U. per come di seguito riportato.					
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In cattivo stato manutentivo esterno; discreto stato interno					
Dati catastali:						
Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rendita €
35	326	18	C/2	1	375 mq	522,91
35	326	11	C/2	1	35 mq	48,81
Superficie Lorda:	420,00 mq piano terra 63,00 mq piano rialzato					
Superficie Commer. :	483,00 mq magazzino					
Natura e titolarità giuridica:	Piena proprietà per le quote pari ad 1/1 di: ➤ ***** *****, nato a Roggiano Gravina (CS) il ***** , c.f. n. *****					
Valore base stimato €	122.949,59 (centoventiduemilanovecentoquarantanove/59)					
Detrazione 1 €	2.716,00 (duemilasettecentosedici/00)					
Detrazione 2 €	18.442,44 (diciottomilaquattrocentoquarantadue/44)					
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	101.791,00 (centounomilasettecentonovantuno/00)					
NOTE:	Immobile occupato					

SINTESI LOTTO QUATTRO						
Descrizione:		Unità immobiliare (abitazione al primo piano e restante piano adiacente in fase di completamento) ubicata al piano primo di un fabbricato sito in Comune di Roggiano Gravina, Viale dalla Chiesa (ex Via Stadio Olimpico, ex Via Timpone del Mancino), estesa complessivamente 469,68m2 commerciali (292,00m2 abitazione, 25,00m2 balconi, 489,80m2 restante piano adiacente in fase di completamento ed attualmente utilizzato come deposito) disposta per come indicato nell'allegato rilievo planimetrico, in cattivo stato di manutenzione esterno e buono stato di manutenzione interna, con scale e corte comune di circa 3.744mq, identificata al N.C.E.U. per come di seguito riportato.				
Descrizione qualitativa dello stato attuale:		In cattivo stato manutentivo esterno; buono stato interno (abitazione)				
Dati catastali:						
Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rendita €
35	326	3	F/3		-	---
Superficie Lorda:		<i>292,00 mq Abitazione</i> <i>25,00 mq Balconi</i> <i>489,80 mq Deposito</i>				
Superficie Commer. :		469,68 mq				
Natura e titolarità giuridica:		Piena proprietà per le quote pari ad 1/1 di: ➤ ***** *****, nato a Roggiano Gravina (CS) il *****, c.f. n. *****				
Valore base stimato €		215.486,33 (duecentoquindiciquattrocentottantasei/33)				
Detrazione 1 €		4.116,00 (quattromilacentosedici/00)				
Detrazione 2 €		32.322,95 (trentaduemilatrecentoventidue/95)				
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €		179.047,00 (centosettantanovemilaquarantasette/00)				
NOTE:		Immobile occupato da residente				

SINTESI LOTTO CINQUE						
Descrizione:		Unità immobiliare (abitazione al primo secondo in fase di ultimazione e restante piano adiacente in fase di completamento) ubicata al piano secondo di un fabbricato sito in Comune di Roggiano Gravina, Viale dalla Chiesa (ex Via Stadio Olimpico, ex Via Timpone del Mancino), estesa complessivamente 469,68m ² commerciali (293,00m ² abitazione in fase di completamento, 493,50m ² restante piano adiacente in fase di completamento ed attualmente utilizzato come deposito) disposta per come indicato nell'allegato rilievo planimetrico, in cattivo stato di manutenzione esterno e cattivo stato di manutenzione interna, con scale e corte comune di circa 3.744mq, identificata al N.C.E.U. per come di seguito riportato.				
Descrizione qualitativa dello stato attuale:		In cattivo stato manutentivo esterno; cattivo stato interno (abitazione in fase di completamento)				
Dati catastali:						
Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rendita €
35	326	4	F/3		-	---
Superficie Lorda:		299,25 mq Abitazione da completare utilizzata come deposito 493,50 mq Deposito				
Superficie Commer. :		299,25 mq Abitazione/deposito da completare 493.50 mq Deposito				
Natura e titolarità giuridica:		Piena proprietà per le quote pari ad 1/1 di: ➤ ***** ***** , nato a Roggiano Gravina (CS) il ***** , c.f. n. *****				
Valore base stimato €		164.110,98 (centosessantaquattromilacentodieci/98)				
Detrazione 1 €		4.116,00 (quattromilacentosedici/00)				
Detrazione 2 €		24.616,65 (ventiquattromilaseicentosedici/65)				
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €		135.378,00 (centotrentacinquemilatrecentosettantotto/00)				
NOTE:		Immobile occupato				

SINTESI LOTTO SEI							
Descrizione:		Unità immobiliare (intero piano terzo in fase completamento) ubicata al piano terzo di un fabbricato sito in Comune di Roggiano Gravina, Viale dalla Chiesa (ex Via Stadio Olimpico, ex Via Timpone del Mancino), estesa complessivamente 787,70m2 commerciali disposta per come indicato nell'allegato rilievo planimetrico, in cattivo stato di manutenzione esterno e cattivo stato di manutenzione interna, con scale e corte comune di circa 3.744mq, identificata al N.C.E.U. per come sotto riportato.					
Descrizione qualitativa dello stato attuale:		In cattivo stato manutentivo esterno; pessimo stato interno (piano abitativo in fase di completamento)					
Dati catastali:							
Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rendita	
						€	
35	326	12	F/4		-	---	
35	326	13	F/4		-	---	
Superficie Lorda:		787,70 mq Deposito					
Superficie Commer. :		787,70 mq Deposito					
Natura e titolarità giuridica:		Piena proprietà per le quote pari ad 1/1 di: ➤ ***** *****, nato a Roggiano Gravina (CS) il ***** , c.f. n. *****					
Valore base stimato €		140.358,54 (centoquarantamilatrecentocinquantotto/54)					
Detrazione 1 €		1.316,00 (milletrecentosedici/00)					
Detrazione 2 €		21.053,78 (ventunomilacinquantatre/78)					
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €		117.989,00 (centodiciassettemilanovecentottantanove/00)					
NOTE:							

Cosenza 10/05/2024

Il Consulente
Ing. *****