

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Es. Imm. N. 174/11
G.E. Dott.ssa Elvezia Antonella CORDASCO
Udienza 20/11/2018

Consulenza Tecnica d'Ufficio
RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Il C.T.U.
Arch. N. Rossano Straface

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Natalino Rossano STRAFACE nato a Milano il 29/07/69, con Studio Tecnico professionale in Rossano Scalo (CS), alla via Galeno civico 149, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n° 1029,

AVENDO RICEVUTO

in data 18/01/2018 nomina di **Consulente Tecnico d'Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Castrovillari Dott.ssa Elvezia Antonella CORDASCO, relativamente alla controversia civile n° 174/2011

Tra: Italfondario s.p.a.

Contro:

con la precisazione di procedere alla stima degli immobili oggetto di pignoramento:

IN DANNO DI :

1- Fabbricato sito in San Lorenzo del Vallo censito N.C.E.U. del Comune di Cosenza al foglio di mappa 13, particella 169;

2- Terreno sito in San Lorenzo del Vallo censito N.C.E.U. del Comune di Cosenza al foglio di mappa 13, particella 237;

3- Laboratorio artigiano edificato su terreno sito in Spezzano Albanese censito N.C.E.U. del Comune di Cosenza al foglio di mappa 2, particella 298;

IN DANNO DI :

4- Laboratorio artigiano edificato su terreno sito in Spezzano Albanese censito N.C.E.U. del Comune di Cosenza al foglio di mappa 2, particella 266;

IN DANNO DI :

5- Terreni siti in San Lorenzo del Vallo censiti N.C.E.U. del Comune di Cosenza al foglio di mappa 8, particelle 141,165,164,129;

6- Fabbricato sito in Spezzano Albanese censito N.C.E.U. del Comune di Cosenza al foglio di mappa 2, particella 611 sub 6-8 e particella 613 sub 6-8;

IN DANNO DI :

7- Terreno sito in Terranova da Sibari censito N.C.E.U. del Comune di Cosenza al foglio di mappa 30, particella 318;

IN DANNO DI :

8- Diritti pari ad ½ della piena proprietà di un fabbricato sito in San Lorenzo del Vallo censito N.C.E.U. del Comune di Cosenza al foglio di mappa 10, particella 187;

9- Diritti pari ad ½ della piena proprietà di suolo edificatorio sito in San Lorenzo del Vallo censito N.C.E.U. del Comune di Cosenza al foglio di mappa 10, particella 188;

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

SI ATTENEVA

scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed ai quesiti che sono stati posti dal Sig. G.E. Dott.ssa Elvezia Antonella CORDASCO relativamente all'oggetto della suddetta contesa pertanto a tale riguardo produceva le deduzioni e le osservazioni tecniche specificate nelle pagine che seguono, fatte precedere da una descrizione dell'iter seguito nelle operazioni peritali.

QUESITI

- Provveda l'esperto a controllare la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei; nel caso in cui accerti la mancanza degli avvisi di cui agli art. 498 c/o 599 c.p.c. c/o 158 disp. Att. C.p.c., ne dia parimenti immediata comunicazione al G.E. nonché al creditore procedente e a quelli intervenuti titolari mediante posta elettronica certificata, perché vi provvedano in tempo utile per l'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., facendo sin da ora presente che in caso di inattività la procedura sarà dichiarata estinta.
- Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali:
 - a.** alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - b.** alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione della certificazione urbanistica;
 - c.** all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; ect....

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il sottoscritto Tecnico incaricato, in primis, per verificare i dati riportati nell'atto di pignoramento ed avere una maggiore chiarezza dei beni, ha dato avvio alle indagini catastali nonché alle verifiche tecnico-urbanistiche.

Da una prima ricognizione dei dati catastali è emerso che:

- Il bene identificato al paragrafo precedente al n. 3 risulta soppresso, da tale particella sono state generate le p.lle n. 612 e 613;
- Il bene identificato al paragrafo precedente al n. 4 risulta soppresso, da tale particella sono state generate le p.lle n. 610, 611 e 363;
- Il bene identificato al paragrafo precedente al n. 6 (611~613 sub 8) risulta essere soppresso, tale soppressione ha generato il sub 9;
- Il bene identificato al paragrafo precedente al n. 7 risulta ente urbano, su di esso insiste il fabbricato identificato al foglio 30 p.lla 318;
- Il bene identificato al paragrafo precedente al n. 8 risulta soppresso;

Per una maggiore chiarezza e completezza, le unità immobiliari oggetto di stima, sono state suddivise, dal sottoscritto, in lotti così costituiti:

- **LOTTO N°1**
UNITÀ IMMOBILIARE RESIDENZIALE Foglio n° 13 P.lla n° 169
+ pertinenza Foglio n° 13 P.lla n° 237
- **LOTTO N°2**
TERRENI Foglio n° 8 P.lle n° 129-165-164-141
- **LOTTO N°3**
FABBRICATO INDUSTRIALE Foglio n° 2 P.lla n° 611~613 sub 9 e sub 6
+ TERRENI Foglio n° 2 P.lle n° 610-612-363
- **LOTTO N°4**
FABBRICATO Foglio n° 30 P.lla n° 318
- **LOTTO N°5**
UNITÀ IMMOBILIARE con corte Foglio n° 10 P.lla n° 187 Sub. 1

ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali di accesso congiuntamente alla Custode Giudiziaria Dott.ssa Rosangela Palopoli la quale comunicò preventivamente ai Debitori Esecutati le rispettive date dei sopralluoghi agli immobili in oggetto secondo un calendario stabilito insieme, precisamente:

1. Giorno 24/04/2018 alle ore 14:30 sopralluogo in Terranova da Sibari presso il bene oggetto di perizia individuato al Foglio di mappa n° 30 p.lla 318 (**LOTTO N° 4**) *cfr. allegato n° 1*
2. Giorno 24/04/2018 alle ore 16:30 sopralluogo in San Lorenzo del Vallo presso il bene oggetto di perizia individuato al Foglio di mappa n° 10 p.lla 187 sub. 1 (**LOTTO N° 5**) *cfr. allegato n° 2*

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

3. Giorno 27/04/2018 alle ore 9:30 sopralluogo in San Lorenzo del Vallo presso i beni oggetto di perizia individuati al Foglio di mappa n° 13 p.lle 169 e 237 (**LOTTO N° 1**) *cfr. allegato n° 3*
4. Giorno 27/04/2018 alle ore 10:30 sopralluogo in San Lorenzo del Vallo presso i beni oggetto di perizia individuati al Foglio di mappa n° 8 p.lle 129, 165, 164 e 141 (**LOTTO N° 2**) *cfr. allegato n° 4*
5. Giorno 27/04/2018 alle ore 11:30 sopralluogo in Spezzano Albanese presso i beni oggetto di perizia individuati al Foglio di mappa n° 2 p.lle 610, 611, 612, 613, 363 e 611~613 sub 6~9 (**LOTTO N° 3**) *cfr. allegato n° 5*

Nelle date stabilite mi recai presso i beni oggetto di perizia, dando inizio alle operazioni peritali, effettuando un'attenta ricognizione tecnica, le necessarie misurazioni e, contestualmente veniva effettuato un rilievo fotografico.

Si rende noto che, come da autorizzazione del G.E. Dott.ssa CORDASCO, in alcuni sopralluoghi e precisamente nei sopracitati n.ri 4 e 5, è stato necessario l'ausilio del Geom. VITALE Fabio per i rilievi topografici eseguiti tramite strumentazione GPS SATELLITARE.

Alla fine di ogni sopralluogo, si concludevano le operazioni peritali con la redazione di verbale letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI BENE

Nella determinazione del valore venale dei beni di cui si tratta, eseguita dopo un accurata indagine di mercato nel settore immobiliare dell'usato, si è proceduto, inizialmente, nella ricerca sintetica delle linee guida del Borsino Immobiliare di Agenzie presenti nella zona, utilizzando i procedimenti di stima dei singoli fabbricati e degli alloggi ad esso appartenenti. Nello specifico ho cercato di usare un criterio che prendesse a riferimento situazioni e condizioni basilari per una precisa e rigorosa indicazione del valore dei beni, individuare un range di lavoro del costo commerciale al mq, tenendo conto delle quotazioni immobiliari, sia del nuovo che dell'usato nei Comuni di provenienza, zona dello sviluppo urbanistico che avanza nella medesima zona, della domanda immobiliare, e del costo di ristrutturazione dell'usato immobiliare nella zona interessata.

Pertanto, la stima sintetica giunge alla determinazione di un giudizio di valore attraverso un processo di composizione ed unione delle caratteristiche tecniche, economiche e giuridiche proprio del bene in esame, e precisamente:

STIMA SINTETICA:

- Stima storica: metodo basato su trattative precedenti dell'unità abitativa, generalmente si tiene conto del solo effetto dell'inflazione; esso fornisce risultati attendibili nel caso in cui l'andamento del mercato immobiliare nella zona risulta costante.
- Stima per confronto diretto o comparativa: metodo di stima che si basa sulla comparazione o confronto con le altre unità o fabbricati della zona, vengono analizzati in modo particolare le analogie o similitudini tra un immobile e l'altro.
- Stima immediata o a vista: si confronta mentalmente il bene in esame con quelli simili della zona di cui si conosce il recente prezzo di mercato

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PARAMETRI UTILIZZATI:

- Tecnici: tutte le unità di misura e particolarmente mc vuoto per pieno, mq di superficie utile o coperta e spazi di corte di pertinenza.
- Economici: eventuali canoni di locazione e/o redditi vari.

FATTORI INTRINSECI:

- Esposizione;
- Estetica;
- Esistenza di complessi di elementi e locali condominiali;
- Rispondenza allo scopo per cui è stato costruito;
- Rifiniture e Stato di conservazione;
- Distribuzione dei locali e la superficie dei servizi interni;
- Grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati.

FATTORI ESTRINSECI:

- Contesto e ambiente;
- Ubicazione rispetto alle strade, al centro abitato e strutture commerciali;
- Efficienza dei servizi pubblici che servono il sito (trasporti, acqua, luce, gas ,telefono, rete fognaria etc.);
- Salubrità del luogo;
- Condizioni politiche-sociali del momento;
- Ceto sociale prevalente che caratterizza la località (contrada o quartiere).

La valutazione è stata strutturata in funzione della vendita dei singoli immobili utilizzando il metodo comparativo, sulla base dei valori rilevati:

- dai dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, -OMI- in fede a quanto riportato nel prospetto di quotazione di seguito allegato (*cf. allegati n° 6-7-8*), relativo all'Anno 2017 – Semestre 2°,
- dall'indagine di mercato esperita attraverso una ricognizione oculata sul territorio, tra imprenditori edili e costruttori oltreché agenzie locali nel campo dei Servizi Immobiliari, anche in questo caso con riferimento specifico a magazzini, abitazioni e capannoni industriali in uno Stato Conservativo Normale, ubicati nelle località di San Lorenzo del Vallo, Spezzano Albanese, Terranova da Sibari
- Per quanto concerne la stima relativa ai terreni, è stata effettuata basandosi su quanto riportato nel prospetto di quotazione di seguito allegato (*cf. allegato n° 9*), inerenti ai Valori Agricoli Medi Regione Calabria.

***SCHEDA TECNICA DI STIMA
LOTTO N° 1***

UNITÀ IMMOBILIARE RESIDENZIALE
+ pertinenza

Foglio n° 13 P.IIa n° 169
Foglio n° 13 P.IIa n° 237

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDAGINI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate in data 03/07/2018, i beni pignorati dall'esecuzione immobiliare in oggetto risultano attualmente censiti al N.C.E.U. del Comune di San Lorenzo del Vallo al foglio di mappa n°13.

UNITA' IMMOBILIARE (cfr. allegato n° 10):

- *Particella:* 169
- *Piano:* Terra-Primo
- *Categoria:* A/3
- *Classe:* U
- *Consistenza:* 6 vani
- *Rendita:* 278,89 €
- *Intestatario:*

TERRENO DI PERTINENZA (cfr. allegato n° 11):

- *Particella:* 237
- *Qualità:* Uliveto
- *Classe:* 1
- *Consistenza:* 1 are 68 ca
- *R.D.:* 0,87 €
- *R.A.:* 0,35 €
- *Intestatario:*

ISPEZIONI IPOTECARIE

Elenco delle formalità relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento ed il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio.

UNITA' IMMOBILIARE (cfr. allegato n° 12):

- TRASCRIZIONE del 11/01/1994 - Registro Particolare 543 Registro Generale 618
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 1759 del 13/12/1993
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 18/01/1994 - Registro Particolare 1060 Registro Generale 1185
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 1923 del 23/12/1993
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 17/06/2008 - Registro Particolare 3181 Registro Generale 19760
Pubblico ufficiale PLACCO LUDOVICO Rep. 64179 del 28/05/1987
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

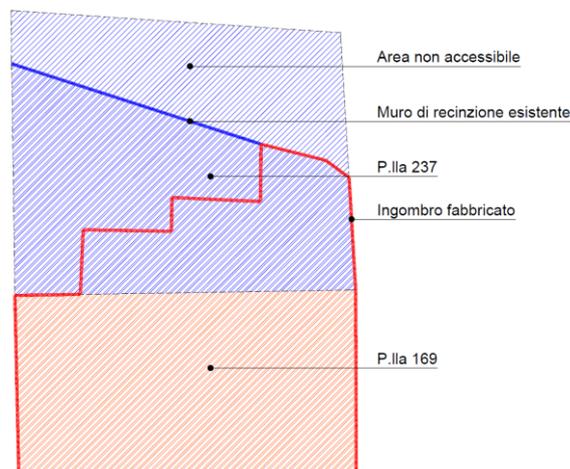
- ISCRIZIONE del 08/09/2009 - Registro Particolare 4973 Registro Generale 27043
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Rep. 83 del 28/03/1988
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 09/01/2012 - Registro Particolare 499 Registro Generale 572
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 1513/2011 del 09/12/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 15/01/2014 - Registro Particolare 794 Registro Generale 1100
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 1060/1994 del 23/12/1993
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TERRENO DI PERTINENZA (cfr. allegato n° 13):

- TRASCRIZIONE del 11/01/1994 - Registro Particolare 543 Registro Generale 618
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 1759 del 13/12/1993
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- Rettifica a TRASCRIZIONE del 04/05/2000 - Registro Particolare 6244 Registro Generale 8574
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIAIRO Rep. 1759 del 13/12/1993
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 08/09/2009 - Registro Particolare 4973 Registro Generale 27043
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Rep. 83 del 28/03/1988
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Da indagini svolte, l'immobile residenziale di cui alla particella 169 ed il terreno di pertinenza di cui alla particella 237, risultano essere in possesso della Fam. . Tuttavia va evidenziato e posto all'attenzione che, in sede di sopralluogo, parte della particella n° 237 non è accessibile in quanto utilizzata ed annessa ad altra proprietà.



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE
SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO



A seguito di formale richiesta avanzata in data 08/05/2018 (cfr. allegato n° 14) all'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di San Lorenzo del Vallo, è emerso che il corpo di fabbrica di cui alla p.lla 169 è stato realizzato per effetto di:

- Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 10.05.1974 (cfr. allegato n° 15);
- Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 30.01.1986 (cfr. allegato n° 16).

In riferimento alla corte annessa al corpo di fabbrica di cui alla p.lla 237 l'Ufficio Tecnico rilascia Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. allegato n° 17).

OPERAZIONI DA EFFETTUARE PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL BENE

Sulla base dei dati acquisiti, e di quanto richiesto dal G.E. in merito alla vendibilità del bene, risulta necessario eseguire operazioni di tipo tecnico-urbanistico seguito riportate:

- **Perfezionamento Catastale:** rettifica dell'intestazione in catasto - voltura catastale – con frazionamento della particella 237 (*porzione di terreno di pertinenza*) risultante essere di proprietà della Fam. ma di fatto in possesso ad altra ditta, quanto detto attraverso un decreto di trasferimento del bene.
- **Richiesta Permesso di Costruire in Sanatoria,** in quanto il bene in oggetto, in sede di sopralluogo, risulta esserci un corpo aggiunto al fabbricato.

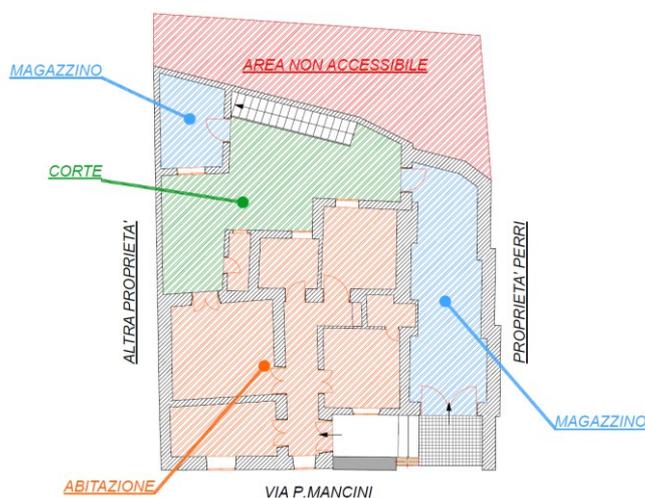
TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
 Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
 Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di perizia, sita nel Comune di San Lorenzo del Vallo alla Via P. Mancini n° 20, è dislocata su unico livello fuori terra con copertura a falde e confina a destra con l'immobile di proprietà ed a sinistra con un'immobile in corso di costruzione.

Il prospetto principale del manufatto è caratterizzato da un portico che dà l'accesso sia all'abitazione che al magazzino - ripostiglio di pertinenza. L'accesso all'abitazione, rialzata di n° 3 gradini rispetto al piano strada, è garantito da portoncino in legno mentre, l'accesso al magazzino è garantito da porta in ferro che affaccia anch'essa sul prospetto principale.

Sulla corte di pertinenza, posizionata sul retro del manufatto, vi è ubicato un magazzino per derrate alimentari al piano terra e nella sua parte superiore vi è un altro locale delle medesime dimensioni adibito a deposito con accesso garantito mediante scala laterale.



L'assetto distributivo dell'unità immobiliare non rispecchia fedelmente ne la planimetria catastale depositata al Catasto Edilizio Urbano (cfr. allegato n° 18) ne tantomeno la planimetria di progetto depositata presso l'Ufficio Tecnico (cfr. allegato n° 19), in quanto vi sono delle porzioni volumetriche che sono state realizzate certamente negli anni successivi senza autorizzazioni.

Dai rilievi effettuati, l'unità immobiliare presenta una superficie commerciale complessiva di mq 101,15 meglio dettagliata nel seguente prospetto:

Descrizione	Superfici calcolate	coeff	Superficie Comm.le
Appartamento	107,16	1	107,16
Magazzini	75,11	1	75,11
Portici e terrazzi	13,87	30%	4,16
Corte	44,48	25%	11,12
Totale			101,15

Internamente l'unità immobiliare è composta per come segue:

- Corridoio mq 11,87
- Cucina mq 14,65

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- Soggiorno	mq 19,11
- Studio	mq 11,00
- Bagno	mq 5,85
- Stanza	mq 11,90
- Lavanderia	mq 2,45

(a tal proposito si rimanda all'elaborato grafico allegato cfr. n° 20)



L'intero immobile, per come dettagliato e descritto nel sopracitato Verbale di Sopralluogo, si presenta in uno stato di conservazione buono con un'altezza costante di circa mt. 2,90.

Esso è composto da: **1-** un lungo corridoio sul quale si organizzano i vari ambienti, **2-** una cucina abitabile con annesso tinello, entrambi rivestiti su tutte le pareti funzionali, avente unico affaccio sul prospetto principale tramite un'apertura con finestra che affaccia sul terrazzino prospiciente Via P. Mancini; **3-** una stanza adibita a studio con affaccio sul prospetto principale; **4-** un locale bagno, opportunamente illuminato ed areato con finestra ad anta unica, completo di tutti i pezzi sanitari necessari, piastrellato a tutt'altezza con mattonelle in ceramica coordinata al suo pavimento; **5-** un salone con apertura che garantisce l'uscita nell'area di corte; nell'area di corte vi sono collocati **6-** un piccolo locale lavanderia con accesso garantito dall'esterno; **7-** un magazzino per derrate alimentari con annesso al piano superiore un magazzino ad uso deposito con accesso da scala esterna posta sulla medesima corte; **8-** magazzino con ingresso principale dalla Via P. Mancini che si estende per tutta la sua lunghezza dove vi è collocata un'apertura che affaccia sulla corte di pertinenza. Al suo interno vi è collocato un caminetto angolare.

Tutti gli infissi, in PVC con grate in ferro ancorate, si presentano in discrete condizioni d'uso. Per quanto concerne le porte interne trattasi di ante a battente tamburate di colore bianco ed alcune con pannello centrale in vetro acidato.

Detta unità immobiliare risulta essere provvista di utenza elettrica con contatore collocato all'ingresso dell'abitazione così come dell'utenza idrica collegata alla rete comunale con impianto interno provvisto di cisterna ed autoclave (*quale riserva idrica*) posti entrambi sotto la scala esterna .

Detta unità immobiliare, è dotata di sistema di riscaldamento con radiatori in ghisa dislocati in tutto l'appartamento e la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia posta anch'essa nella corte

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RILIEVO FOTOGRAFICO



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

STIMA DELL'IMMOBILE

Tenuto conto della media dei valori di mercato minimi e massimi ottenuti come meglio dettagliato nel paragrafo “**DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI BENE**”, seguendo la classificazione per tipologia sull'attinente stato di conservazione si ottiene:

1. Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia del Territorio

• **ABITAZIONE**

$(445,00\text{€/mq} + 590,00\text{€/mq}) / 2 = \text{€ } 517,50 \text{ m}^2$ al quale, applicando il coefficiente di “*differenziazione esterna*” dell' 0,85, otteniamo: $(517,50 \text{ €/mq} \times 0,85 \text{ coeff.}) = \text{€ } 439,87 \text{ m}^2$

2. Indagine di mercato territoriale:

• **ABITAZIONE**

$(400,00\text{€/mq} + 600,00\text{€/mq}) / 2 = \text{€ } 500,00 \text{ m}^2$

Tenuto conto che trattasi di un abitazione sita al piano terra con magazzino e corte annessa, si determina in sintesi, che i beni con caratteristiche similari a quelle in perizia sono commercializzati attualmente per cifre che si aggirano in un range tra i valori sopra analizzati, e precisamente:

$$\underline{V=(439,87\text{€/mq} + 500,00\text{€/mq}) / 2 = \text{€ } 469,93 / \text{m}^2}$$

L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale complessiva di **mq 101,15**:

Descrizione	Superfici calcolate	coeff	Sup. Comm.le
Appartamento	107,16	1	107,16
Magazzini	75,11	1	75,11
Portici e terrazzi	13,87	30%	4,16
Corte	44,48	25%	11,12
Totale			101,15

Explicitata la complessità dell'intervento, con scienza e coscienza, al fine di determinare e quantificare il valore venale della singola unità immobiliare, si applica il suddetto Valore (V), in base allo specifico stato di conservazione, per la superficie commerciale (*costruita/accessoria*) relativa all'immobile oggetto di stima, dove il suo più probabile valore capitale, è il seguente:

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE X METROQUADRO COMMERCIALE
m2 101,15 x 469,93 €/m2 = € 47.533,42

A detto valore (*Medio Ordinario*) non vanno praticate detrazioni in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e, pertanto, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

€ 47.533,42 (*diconsi quarantasettemilacinquecentotrentatré/42*)

al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

**SCHEDA TECNICA DI STIMA
LOTTO N° 2**

TERRENI

Foglio n° 8 P.lle n° 129-165-164-141

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDAGINI CATASTALI E STATO DI POSSESSO

Come da indagini catastali effettuate in data 03/07/2018, i beni pignorati dall'esecuzione immobiliare in oggetto risultano attualmente censiti al N.C.E.U. del Comune di San Lorenzo del Vallo al foglio di mappa n°8 e sono intestati al Sig.ra dal 15/04/1985 (impianto meccanografico).

(cfr. allegato n° 21)

- *Particella:* 129
- *Qualità:* Uliveto
- *Classe:* 2
- *Superficie:* 23 are 80 ca
- *R.D:* 6,76 €
- *R.A:* 4,92 €

(cfr. allegato n° 22)

- *Particella:* 164
- *Qualità:* Uliveto
- *Classe:* 2
- *Superficie:* 22 are 60 ca
- *R.D:* 6,42 €
- *R.A:* 4,67 €

(cfr. allegato n° 23)

- *Particella:* 165
- *Qualità:* Uliveto
- *Classe:* 2
- *Superficie:* 05 are 60 ca
- *R.D:* 1,59 €
- *R.A:* 1,16 €

(cfr. allegato n° 24)

- *Particella:* 141
- *Qualità:* Uliveto
- *Classe:* 3
- *Superficie:* 04 are 50 ca
- *R.D:* 0,70 €
- *R.A:* 0,81 €

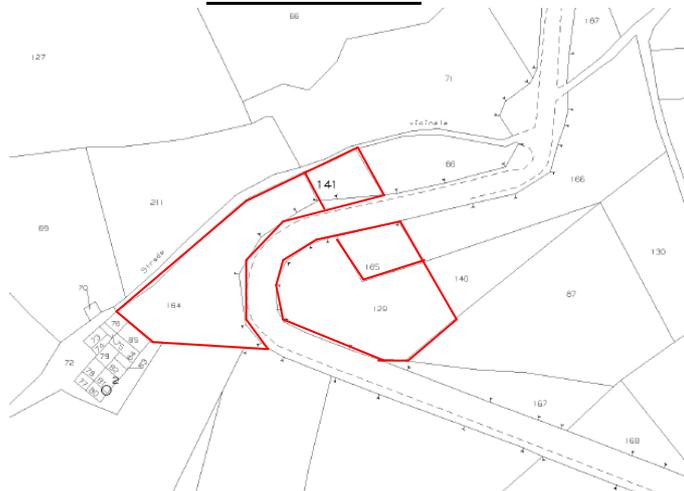
TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ISPEZIONE IPOTECARIA (cfr. allegati n° 25-26-27-28)

Elenco delle formalità relative al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento ed il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio.

- TRASCRIZIONE del 11/01/1994 - Registro Particolare 543 Registro Generale 618
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1759 del 13/12/1993
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 18/01/1994 - Registro Particolare 1060 Registro Generale 1185
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1923 del 23/12/1993
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 17/06/2008 - Registro Particolare 3181 Registro Generale 19760
Pubblico ufficiale PLACCO LUDOVICO Repertorio 64179 del 28/05/1987
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
- ISCRIZIONE del 08/09/2009 - Registro Particolare 4973 Registro Generale 27043
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Rep. 83 del 28/03/1988
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 09/01/2012 - Registro Particolare 499 Registro Generale 572
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1513/2011 del 09/12/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 15/01/2014 - Registro Particolare 794 Registro Generale 1100
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1060/1994 del 23/12/1993
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A seguito di formale richiesta avanzata in data 08/05/2018 all'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di San Lorenzo del Vallo (*cf. allegato n° 14*), è emerso che tali particelle ricadono in Zona E2 – Zona Agricolo Forestale, a tal proposito viene rilasciato dall'ufficio competente Certificato di Destinazione Urbanistica (*cf. allegato n° 29*).

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto di terreno è situato nel Comune di San Lorenzo del Vallo lungo la strada denominata Viale della Libertà in C/da Cozza-Torchiata (CS).

Allo stato dei luoghi il sito si presenta ben curato con la presenza prevalentemente di piantumazioni di ulivo; Per come riportato anche catastalmente (*cf. allegato n° 30*), il lotto di terreno, non recintato ai confini ad accezione del tratto confinante con la p.lla 87 di altra proprietà, è diviso dalla strada che porta San Lorenzo del Vallo ad una Contrada vicina.

All'interno del sito non è previsto nessun impianto irriguo ne tantomeno linea elettrica.

Nel suo complesso, tale lotto di terreno presenta una superficie commerciale di mq 5.650,00 scaturita dal calcolo della superficie catastale, tuttavia però, si pone all'attenzione che in sede di sopralluogo, con l'ausilio del Geometra è stato effettuato il rilievo topografico lungo le perimetrazioni con strumentazione GPS-Glonass dal quale è emerso che la superficie risulta essere di mq 6.063,54 (*cf. allegato n° 31*). Nel caso specifico, tenuto conto che allo stato dei luoghi i confini non sono delimitati, ai fini della stima del lotto si tiene in considerazione la superficie catastale.



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RILIEVO FOTOGRAFICO



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

STIMA DEL LOTTO

Nella determinazione del valore venale dei beni di cui si tratta, è stata presa in considerazione la Tabella di Valori Agricoli Medi della Regione Calabria (cfr. allegato n° 9), e precisamente:

V.A.M. Provincia di Cosenza:

San Lorenzo del Vallo = Regione Agraria n° 19

Tipo di coltura = Uliveto

Valore agricolo = **17.643,64 €/Ha** → **1,7643 €/mq**

Indagine di mercato territoriale:

$(1,80 \text{ €/mq} + 2,80 \text{ €/mq}) / 2 = \textbf{2,30 €/mq}$

Tenuto conto che trattasi di un lotto di terreno che costeggia la strada quindi facilmente accessibile, si determina in sintesi, che i beni con caratteristiche simili a quelle in perizia sono commercializzati attualmente per cifre che si aggirano in un range tra i valori sopra analizzati, e precisamente:

$$\textbf{V} = (1,7643 \text{ €/mq} + 2,30 \text{ €/mq}) / 2 = \textbf{€ 2,03 /m}^2$$

Esplicitata la complessità dell'intervento, con scienza e coscienza, al fine di determinare e quantificare il valore venale in base allo specifico stato di conservazione, per la superficie commerciale (*costruita/accessoria*) relativa al lotto oggetto di stima, il suo più probabile valore capitale, è il seguente:

SUPERFICIE COMMERCIALE X METROQUADRO COMMERCIALE

$$\textbf{m}^2 \textbf{ 5.650,00} \times \textbf{2,03 €/m}^2 = \textbf{€ 11.469,50}$$

A detto valore (*Medio Ordinario*) non vanno praticate detrazioni in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e, pertanto, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

€ 11.469,50 (*diconsi undicimilaquattrocentosessantanove/50*)

al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

**SCHEDA TECNICA DI STIMA
LOTTO N° 3**

FABBRICATO INDUSTRIALE
+ CORTE

Foglio n° 2 P.IIa n° 611~613 sub 9 e sub 6
Foglio n° 2 P.IIe n° 610-612-363

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDAGINI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate in data 03/07/2018, i beni pignorati dall'esecuzione immobiliare in oggetto risultano attualmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Spezzano Albanese al foglio di mappa n°2.

UNITA' IMMOBILIARE (cfr. allegato n° 32):

- *Particella:* 611~613
- *Subalterno:* 6
- *Piano:* Terra
- *Categoria:* In Corso di Definizione
- *Intestatario:*

UNITA' IMMOBILIARE (cfr. allegato n° 33):

- *Particella:* 611~613
- *Subalterno:* 9
- *Piano:* Terra
- *Categoria:* D/7
- *Rendita:* 9.180,00 €
- *Intestatario:*

TERRENO DI PERTINENZA (cfr. allegato n° 34):

- *Particella:* 610
- *Qualità:* Seminativo
- *Classe:* 2
- *Consistenza:* 3 are 20 ca
- *R.D.:* 1,24 €
- *R.A.:* 0,58 €
- *Intestatario:*

TERRENO DI PERTINENZA (cfr. allegato n° 35):

- *Particella:* 612
- *Qualità:* Seminativo
- *Classe:* 2
- *Consistenza:* 8 are 60 ca
- *R.D.:* 3,33 €
- *R.A.:* 1,55 €
- *Intestatario:*

TERRENO DI PERTINENZA (cfr. allegato n° 36):

- *Particella:* 363
- *Qualità:* Seminativo
- *Classe:* 2
- *Consistenza:* 20 ca

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- R.D.: 0,08 €
- R.A.: 0,04 €
- Intestataro:

ISPEZIONI IPOTECARIE

Elenco delle formalità relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento ed il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio.

UNITA' IMMOBILIARE SUB. 6 (cfr. allegato n° 37):

- TRASCRIZIONE del 08/01/2009 - Registro Particolare 305 Registro Generale 396
Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Rep. 80268/31194 del 16/12/2008
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE del 09/01/2012 - Registro Particolare 499 Registro Generale 572
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1513/2011 del 09/12/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

UNITA' IMMOBILIARE SUB. 9 (cfr. allegato n° 38):

NON VI SONO FORMALITA' A CARICO

TERRENO DI PERTINENZA P.LLA 610 (cfr. allegato n° 39):

NON VI SONO FORMALITA' A CARICO

TERRENO DI PERTINENZA P.LLA 612 (cfr. allegato n° 40):

NON VI SONO FORMALITA' A CARICO

TERRENO DI PERTINENZA P.LLA 363 (cfr. allegato n° 41):

NON VI SONO FORMALITA' A CARICO

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Da indagini svolte, il fabbricato oggetto di perizia e le relative porzioni di terreno di pertinenza, attualmente risultano essere in possesso della Fam. . Tuttavia va evidenziato e posto all'attenzione che, in sede di sopralluogo, l'immobile identificato con p.lla 611~613 sub. 6 risulta essere una tettoia adiacente al capannone ma non in possesso della Fam. ; così come le P.lle 610 e 612 non risultano essere in loro possesso. Da ricerche effettuate, tali particelle presumibilmente sono state espropriate negli anni precedenti ma non sono state mai volturate.

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Tettoia identificabile con la p.lla 611~613 sub. 6

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE
SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO



A seguito di formale richiesta avanzata in data 08/05/2018 (cfr. allegato n° 42) all'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Spezzano Albanese, è emerso che il corpo di fabbrica di cui alla p.la 611~613 sub. 9 è stato realizzato per effetto di:

- Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 17.04.1980 (cfr. allegato n° 43);
- Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 11.05.1984 (cfr. allegato n° 44).

Inoltre è emerso che tutta l'area in oggetto ricade nella zona omogenea "E-ZONA AGRICOLA" (cfr. allegato n° 45), tuttavia però, dagli stralci P.R.G. adottato ed approvato in data 08/02/88 e tutt'ora vigente, delle aree edificabili depositati in Comune, risulta evidente che in parte l'area in oggetto ricade nella zona omogenea di completamento "RB3" (cfr. allegato n° 46);



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OPERAZIONI DA EFFETTUARE PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL BENE

Sulla base dei dati acquisiti, e di quanto richiesto dal G.E. in riferimento alla eventuale sanabilità degli immobili presenti, necessari alla vendibilità degli stessi, si sottolinea che trattandosi di diversi manufatti costruiti nel tempo in modo irregolare e non essendoci documentazione utile dettagliata, nonostante i ripetuti incontri avuti personalmente con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, non è possibile esprimere ad oggi un parere definitivo in quanto si necessita di ulteriore documentazione integrativa.

- **Perfezionamento Catastale:** rettifica dell'intestazione in catasto - voltura catastale – con eventuale frazionamento delle particelle n° 610 e 612 (*porzione di terreno di pertinenza*) risultante essere di proprietà della Fam. ma di fatto in possesso ad altra ditta, quanto detto attraverso un decreto di trasferimento del bene.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il manufatto oggetto di perizia, sito nel Comune di Spezzano Albanese alla Via Partenope (S.P. 241), è dislocato su unico livello fuori terra realizzato con muratura portante in blocchetti in cls e struttura portante puntiforme pilastri con sormontata copertura in carpenteria metallica. Esso è collocato all'interno di un ampio spazio (area di pertinenza) opportunamente recintato con accesso tramite cancello carrabile elettrico prospiciente Viale Partenope. Nella medesima area vi è una superficie destinata a parcheggi, una superficie libera destinata ad esposizione, uno spazio dedicato allo stoccaggio materiale dove è collocato un silos di portata q.li 400 utilizzato per lo stoccaggio del cemento, una superficie in parte coperta da tettoie in carpenteria metallica utilizzare come stivaggio materiale.

L'assetto distributivo dell'intera area rispecchia la planimetria catastale depositata al Catasto Edilizio Urbano (*cf. allegato n° 47*) ma non il progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico (*cf. allegato n° 48*), in quanto vi sono delle porzioni volumetriche che sono state realizzate certamente negli anni successivi senza autorizzazioni.

Dai rilievi effettuati, l'unità immobiliare presenta una superficie commerciale complessiva di mq 1.915,81 meglio dettagliata nel seguente prospetto:

Descrizione	Superfici calcolate	coeff	Superficie Comm.le
Capannone	1.560,70	1	1.560,70
Tettoie	268,00	1	75,11
Area di pertinenza	1.120,00	25%	280,00
Totale			1.915,81

Nello specifico il manufatto è composto per come segue:

- Area produzione mq 1.247,88
- Deposito mq 62,17
- Magazzino mq 16,66
- Servizi Igienici mq 16,60

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- Box Accettazione	mq 6,05
- Ufficio	mq 20,37
- Amministrazione	mq 36,72
- Area ricezione	mq 11,45
- Direzione	mq 23,62
- Archivio	mq 26,40
- Bagno Privato	mq 3,40

(a tal proposito si rimanda all'elaborato grafico allegato cfr. n° 49)

Il manufatto, per come dettagliato e descritto nel sopracitato Verbale di Sopralluogo, si presenta in uno stato di conservazione buono con un'altezza di colmo di circa mt. 5,00 .

Esso è composto da un ampio spazio dedicato alla produzione di manufatti cementizi con all'interno un piccolo magazzino ed un'area di deposito. Dislocati su un lato trovano spazio i locali igienici completi di spogliatoi, il box accettazione ed un ufficio. Con ingresso principale separato dall'area di produzione, vi è un blocco uffici con altezza costante di circa mt. 3,00 composto da: **1-** reception **2-** Amministrazione **3-** Direzione **4-** Bagno privato **5-** Archivio.

L'intero lotto risulta essere provvisto di utenza elettrica con contatore generale collocato in prossimità del cancello di ingresso mentre, l'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo con impianto di ripescaggio risalente agli anni 60 circa posizionato sul retro della stecca espositiva di fronte il cancello d'ingresso.

Per la produzione di acqua calda sanitaria necessaria per i servizi igienici dotati anche di punti doccia, è previsto un boiler elettrico opportunamente dimensionato.

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RILIEVO FOTOGRAFICO



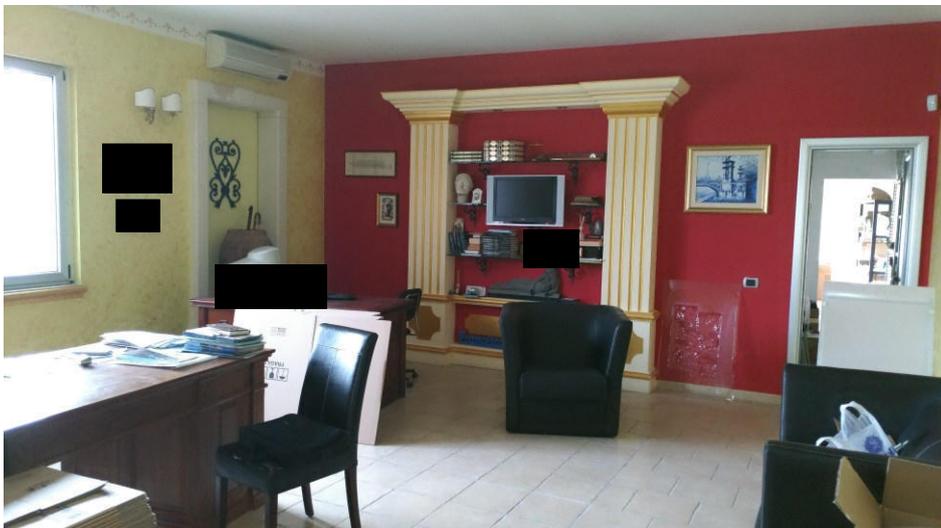
TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile *Italfondario* –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

STIMA DELL'IMMOBILE

Tenuto conto della media dei valori di mercato minimi e massimi ottenuti come meglio dettagliato nel paragrafo “**DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI BENE**”, seguendo la classificazione per tipologia sull'attinente stato di conservazione si ottiene:

1. Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia del Territorio

• **MAGAZZINO INDUSTRIALE**

$$(220,00€/mq + 362,00€/mq) / 2 = € 292,50 m^2$$

2. Indagine di mercato territoriale:

• **MAGAZZINO INDUSTRIALE**

$$(450,00€/mq + 550,00€/mq) / 2 = € 500,00 m^2$$

Tenuto conto che trattasi di un magazzino industriale con area di pertinenza annessa, si determina in sintesi, che i beni con caratteristiche simili a quelle in perizia sono commercializzati attualmente per cifre che si aggirano in un range tra i valori sopra analizzati, e precisamente:

$$V=(292,50€/mq + 500,00€/mq) / 2 = € 396,25 /m^2$$

L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale complessiva di **mq 1.915,81**:

Descrizione	Superfici calcolate	coeff	Superficie Comm.le
Capannone	1.560,70	1	1.560,70
Tettoie	268,00	1	75,11
Area di pertinenza	1.120,00	25%	280,00
Totale			1.915,81

Esplicitata la complessità dell'intervento, con scienza e coscienza, al fine di determinare e quantificare il valore venale della singola unità immobiliare, si applica il suddetto Valore (V), in base allo specifico stato di conservazione, per la superficie commerciale (*costruita/accessoria*) relativa all'immobile oggetto di stima, dove il suo più probabile valore capitale, è il seguente:

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE X METROQUADRO COMMERCIALE

$$m2 1.915,81 x 396,25 €/m2 = € 759.139,71$$

A detto valore (*Medio Ordinario*) non vanno praticate detrazioni in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e, pertanto, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

$$€ 759.139,71 (diconsi settecentocinquantanove milaeurocentotrentanove/71)$$

al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

***SCHEDA TECNICA DI STIMA
LOTTO N° 4***

UNITÀ IMMOBILIARE RESIDENZIALE

Foglio n° 30 P.IIa n° 318

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDAGINI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate in data 03/07/2018, i beni pignorati dall'esecuzione immobiliare in oggetto risultano attualmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Terranova da Sibari al foglio di mappa n°30 p.lla 318.

IMMOBILE (cfr. allegato n° 50):

- **Piano:** Seminterrato - Terra - Primo
- **Categoria:** A/2
- **Classe:** U
- **Consistenza:** 6,5 vani
- **Rendita:** 453,19 €
- **Intestatario:**

ISPEZIONI IPOTECARIA

Elenco delle formalità relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento ed il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio.

IMMOBILE (cfr. allegato n° 51):

- ISCRIZIONE del 08/09/2009 - Registro Particolare 4973 Registro Generale 27043
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Rep. 83 del 28/03/1988
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

**VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE
SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**



A seguito di formale richiesta avanzata in data 08/05/2018 (cfr. allegato n° 52) all'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Terranova da Sibari, è emerso che il corpo di fabbrica di cui alla p.lla 318 è stata presentata domanda di Condono Edilizio ma non è stato ancora rilasciato alcun titolo abitativo in quanto mancano alcuni elaborati.

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OPERAZIONI DA EFFETTUARE PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL BENE

Sulla base dei dati acquisiti, e di quanto richiesto dal G.E. in merito alla vendibilità del bene, risulta necessario eseguire operazioni di tipo tecnico-urbanistico seguite riportate:

- **Perfezionamento Pratica Edilizia di Condo Edilizio.**
- **Variazione Catastale**, in quanto il fabbricato in oggetto si presenta con un assetto distributivo interno diverso dalla planimetria depositata.

Si specifica che, per quanto concerne il completamento della pratica di Condo Edilizio, l'Ufficio tecnico ha rilasciato documentazione indicante il calcolo delle somme relative alla definizione della pratica (cfr. allegato n° 53).

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Da indagini svolte, l'immobile residenziale di cui alla particella 318 risulta essere in possesso del Sig. da 12/12/1985. Tuttavia va evidenziato e posto all'attenzione che, in sede di sopralluogo, il piano terra ed il seminterrato è utilizzato dal Sig. mentre il piano primo è abitato dalla figlia del Sig.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il corpo di fabbrica oggetto di perizia, sito nel Comune di Terranova da Sibari alla Via Taranto n° 64, è dislocata su due livelli fuori terra ed un seminterrato; confina a destra con Via Lisia, a sinistra con una via interna senza nome e sul fronte opposto all'accesso principale con altra proprietà.

L'accesso all'ingresso principale dello stabile, rialzato di n° 12 gradini rispetto al piano strada, è garantito da portoncino in legno; l'interno corpo scala è rivestito con perline in abete h= 1,40 mt ed è pavimentato con granito.

Al piano seminterrato trova spazio un'autorimessa con accesso esterno che affaccia su Via Lisia ed un locale magazzino-deposito con affaccio sulla traversa interna, al piano terra vi è l'unità immobiliare abitata dai coniugi al piano primo vi è l'unità immobiliare abitata dalla figlia mentre, l'ultimo piano con accesso esclusivo dal corpo scala, è costituito dal lastrico solare di superficie pari all'ingombro dell'intero stabile

L'assetto distributivo delle singole unità immobiliari non rispecchia la planimetria catastale depositata al Catasto Edilizio Urbano (cfr. allegato n° 54) in quanto vi è una diversa distribuzione degli spazi interni.

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
 Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
 Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dai rilievi effettuati, l'intero stabile presenta una superficie commerciale complessiva di mq **542,27** meglio dettagliata nel seguente prospetto:

Descrizione	Superfici calcolate	coeff	Superficie Comm.le
Appartamento P. T.	143,30	1	143,70
Balconi P.T.	38,32	30%	11,50
Appartamento P.1	143,30	1	143,70
Balconi P.1	38,32	30%	11,50
Corte Comune	79,45	25%	19,86
Lastrico Solare	153,27	25%	38,31
Locali Piano Semint.	173,70	1	173,70
Totale			542,27

Internamente le singole unità immobiliare sono composte per come segue:

PIANO TERRA

- Corridoio mq 13,17
- Cucina mq 6,95
- Soggiorno mq 23,57
- Camera mq 19,57
- Bagno mq 7,00
- Camera da Letto mq 20,73
- Camera da Letto mq 17,95
- Camera da Letto mq 13,58

PIANO PRIMO

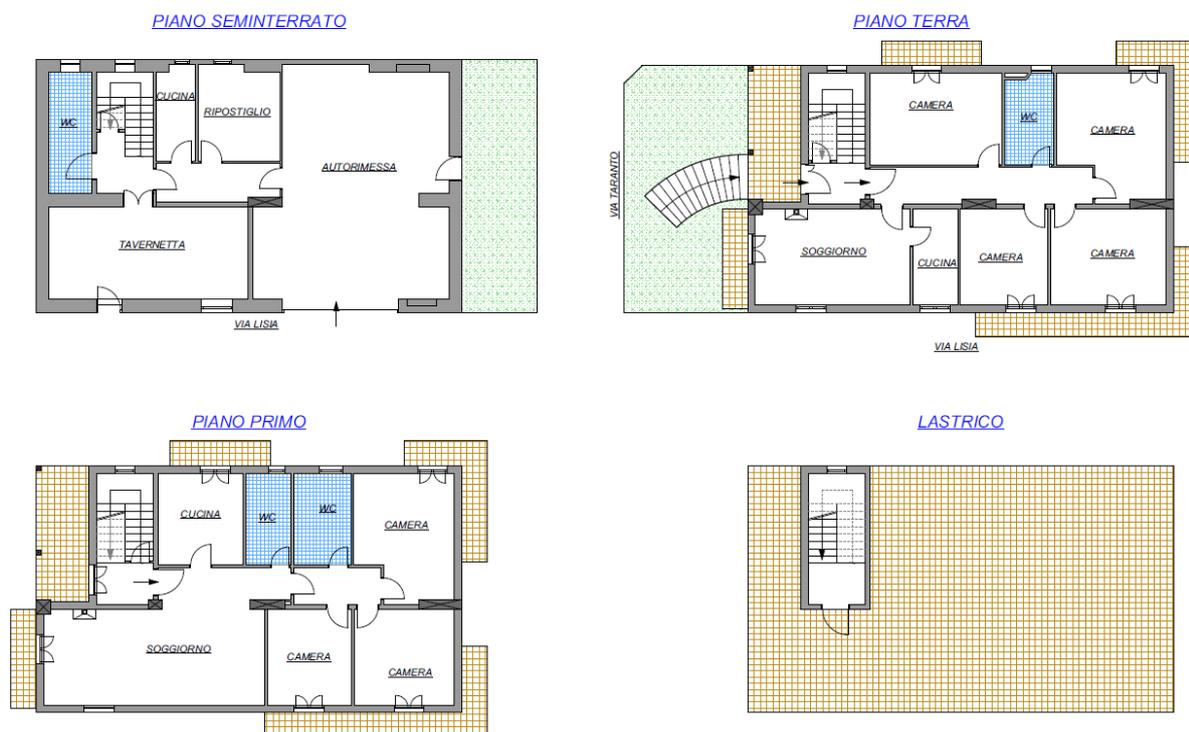
- Corridoio mq 8,20
- Cucina mq 12,62
- Soggiorno mq 34,11
- Bagno mq 6,66
- Disimpegno mq 5,16
- Bagno mq 8,51
- Camera da Letto mq 19,40
- Camera da Letto mq 15,48
- Camera da Letto mq 12,97

PIANO SEMINTERRATO

- Corridoio mq 7,70
- Bagno mq 8,42
- Tavernetta mq 29,45
- Cucina mq 6,00
- Ripostiglio mq 12,40
- Autorimessa mq 65,85

(a tal proposito si rimanda all'elaborato grafico allegato cfr. n° 53)

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



L'intero immobile, per come dettagliato e descritto nel sopracitato Verbale di Sopralluogo, si presenta in uno stato di conservazione buono con un'altezza costante di circa mt. 3,00.

Il piano seminterrato è adibito in parte a locale autorimessa con saracinesca esterna che affaccia su Via Lisia, nel suo interno è collocato uno spazio ospitante una cisterna in pvc con relativo autoclave il quale serve l'intero stabile; la restante parte del piano seminterrato è suddivisa a stanze quali: un magazzino/deposito, un piccolo locale cucina, una tavernetta che affaccia su Via Lisia dove trova spazio un caminetto angolare, un locale bagno ed il corpo scala che permette l'accesso ai piani superiori.

Il piano terra è composto da: un lungo corridoio con pareti rivestite da perline in abete h= 1,40; Soggiorno con affaccio sulla via principale, in esso è collocato un caminetto quale fonte di riscaldamento per la stanza; angolo cottura con accesso dal soggiorno; una camera che affaccia su un balcone prospiciente la traversa interna; n° 3 stanze da letto opportunamente dimensionate. L'intero appartamento è pavimentato con marmette rettangolari dim 40x20.

Il piano primo è composto da: Soggiorno con affaccio sulla via principale; locale cucina in parte piastrellato; n° 2 bagni completi di tutti i pezzi sanitari e rivestiti con ceramiche coordinate al pavimento; un piccolo disimpegno; n° 3 stanze da letto comode. L'intero appartamento è pavimentato con lastre in granito.

Il lastrico solare è pavimentato in c.l.s. granigliato ed il suo perimetro è delimitato da balaustre in cemento. Su questo piano è collocato l'impianto tv con parabola che viene utilizzato da tutti i piani sottostanti.

Gli infissi di tutti i piani sono il legno "douglas" e vetrocamera con sistema oscurante tapparelle. Per quanto concerne le porte interne trattasi di ante lisce in legno.

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Itafondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Le unità immobiliari, sono dotate di sistema di riscaldamento con convettori dislocati nelle stanze da letto e soggiorno e termo arredi nei bagni, la produzione di acqua calda sanitaria è garantita al piano primo da una caldaia posta nel balcone ed al piano terra da un boiler elettrico situato nel bagno.

Dette unità immobiliari risultano essere provviste di utenza elettrica con contatori collocati nell'atrio di ingresso così come la rete idrica e la rete fognaria è collegata alla rete comunale.

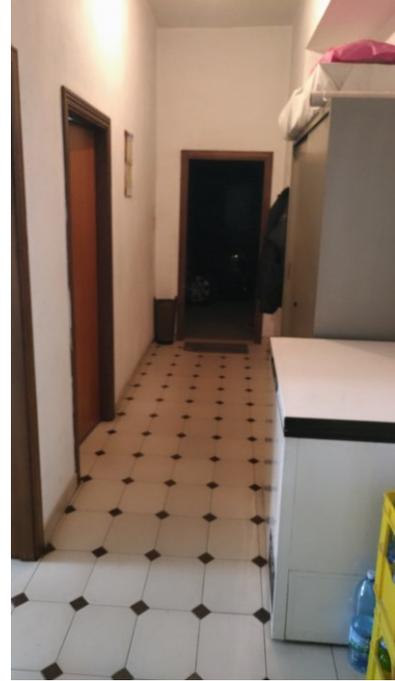
TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile *Italfondario* –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RILIEVO FOTOGRAFICO



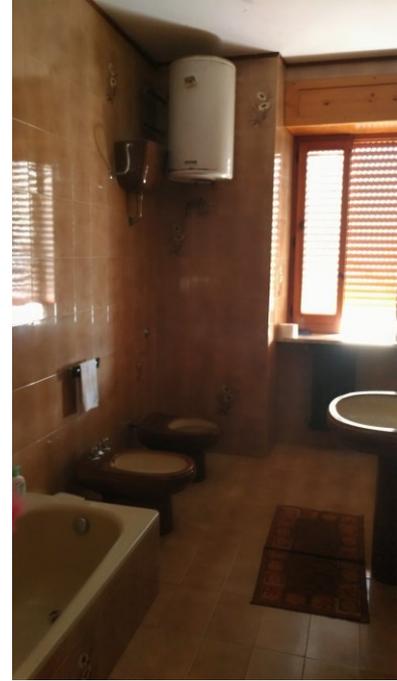
TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Itafondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PIANO SEMINTERRATO

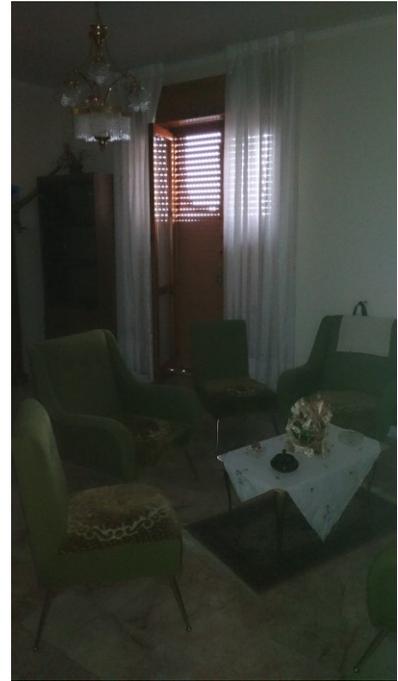


TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PIANO TERRA



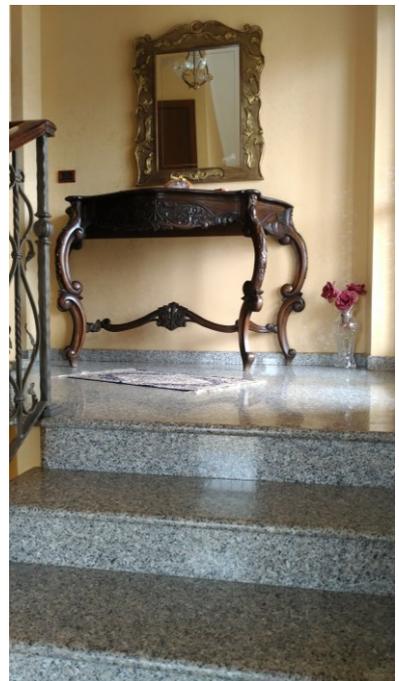
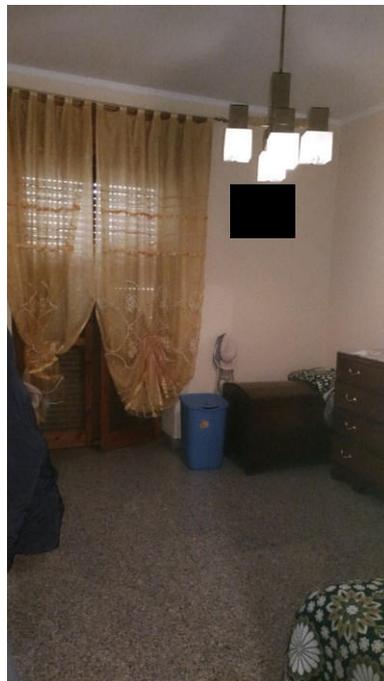
TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PIANO PRIMO



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LASTRICO SOLARE



STIMA DELL'IMMOBILE

Tenuto conto della media dei valori di mercato minimi e massimi ottenuti come meglio dettagliato nel paragrafo “**DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI BENE**”, seguendo la classificazione per tipologia sull'attinente stato di conservazione si ottiene:

1. Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia del Territorio

• **ABITAZIONE**

$(445,00\text{€/mq} + 590,00\text{€/mq}) / 2 = \text{€ } 517,50 \text{ m}^2$ al quale, applicando il coefficiente di “*differenziazione esterna*” dell' 0,85, otteniamo: $(517,50 \text{ €/mq} \times 0,85 \text{ coeff.}) = \text{€ } 439,87 \text{ m}^2$

2. Indagine di mercato territoriale:

• **ABITAZIONE**

$(400,00\text{€/mq} + 600,00\text{€/mq}) / 2 = \text{€ } 500,00 \text{ m}^2$

Tenuto conto che trattasi di un abitazione sita al piano terra con magazzino e corte annessa, si determina in sintesi, che i beni con caratteristiche simili a quelle in perizia sono commercializzati attualmente per cifre che si aggirano in un range tra i valori sopra analizzati, e precisamente:

$$\underline{\underline{V=(439,87\text{€/mq} + 500,00\text{€/mq}) / 2 = \text{€ } 469,93 /\text{m}^2}}$$

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile *Italfondario* –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'intero stabile presenta una superficie commerciale complessiva di mq **542,27**:

Descrizione	Superfici calcolate	coeff	Superficie Comm.le
Appartamento P. T.	143,30	1	143,70
Balconi P.T.	38,32	30%	11,50
Appartamento P.1	143,30	1	143,70
Balconi P.1	38,32	30%	11,50
Corte Comune	79,45	25%	19,86
Lastrico Solare	153,27	25%	38,31
Locali Piano Semint.	173,70	1	173,70
Totale			542,27

Esplicitata la complessità dell'intervento, con scienza e coscienza, al fine di determinare e quantificare il valore venale della singola unità immobiliare, si applica il suddetto Valore (V), in base allo specifico stato di conservazione, per la superficie commerciale (*costruita/accessoria*) relativa all'immobile oggetto di stima, dove il suo più probabile valore capitale, è il seguente:

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE X METROQUADRO COMMERCIALE
m2 542,27 x 469,93 €/m2 = € 254.828,94

A detto valore (*Medio Ordinario*) non vanno praticate detrazioni in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e, pertanto, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

€ 254.828,98 (*diconsi duecentocinquantaquattromilaottocentoventotto/94*)

al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

***SCHEDA TECNICA DI STIMA
LOTTO N° 5***

UNITÀ IMMOBILIARE CON CORTE ANNESSA

Foglio n° 10 P.IIa n° 187 Sub 1

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDAGINI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate in data 03/07/2018, i beni pignorati dall'esecuzione immobiliare in oggetto risultano attualmente censiti al N.C.E.U. del Comune di San Lorenzo del Vallo al foglio di mappa n°10.

UNITA' IMMOBILIARE (cfr. allegato n° 56):

- *Particella:* 187
- *Piano:* Terra
- *Categoria:* A/3
- *Classe:* U
- *Consistenza:* 6,5 vani
- *Rendita:* 302,13 €
- *Intestatario:*

ISPEZIONE IPOTECARIA

Elenco delle formalità relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento ed il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio.

UNITA' IMMOBILIARE (cfr. allegato n° 57):

- ISCRIZIONE del 08/09/2009 - Registro Particolare 4973 Registro Generale 27043
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Rep. 83 del 28/03/1988
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 09/01/2012 - Registro Particolare 499 Registro Generale 572
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 1513/2011 del 09/12/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Da indagini svolte, l'immobile residenziale di cui alla particella 187, risultano essere in possesso della Fam. dal 30/06/1987 (impianto meccanografico).

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE
SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO



A seguito di formale richiesta avanzata in data 08/05/2018 (cfr. allegato n° 14) all'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di San Lorenzo del Vallo, è emerso che il corpo di fabbrica di cui alla p.lla 187 è stato realizzato per effetto di:

- Nulla Osta Edilizio rilasciato in data 24.04.1973 (cfr. allegato n° 58);

OPERAZIONI DA EFFETTUARE PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL BENE

Sulla base dei dati acquisiti, e di quanto richiesto dal G.E. in merito alla vendibilità del bene, risulta necessario eseguire operazioni di tipo tecnico-urbanistico seguito riportate:

- **Richiesta Permesso di Costruire in Sanatoria**, in quanto il bene in oggetto, in sede di sopralluogo, risulta esserci una volumetria differente dal progetto depositato ed approvato.
- **DOCFA**, presentazione planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di perizia, sita nel Comune di San Lorenzo del Vallo alla Via Papa Luciani n° 13, è dislocata su unico livello fuori terra con copertura a falde il cui sottotetto non praticabile è reso ispezionabile per mezzo di una botola d'accesso con scala retrattile posta all'interno dell'unità abitativa.

Esso confina sulla destra con una via interna privata, a sinistra con Via Luigi Struzzo e sul retro con altra proprietà; l'accesso al lotto è garantito da un cancello posto direttamente sulla Via Papa Luciani dove, attraverso la corte di pertinenza si raggiunge l'ingresso dell'unità abitativa.

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
 Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
 Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'assetto distributivo dell'unità immobiliare non rispecchia la planimetria di progetto depositata presso l'Ufficio Tecnico (cfr. allegato n° 59), in quanto il progetto depositato prevedeva la realizzazione di un fabbricato dislocato su 2 piani e, nonostante sia stato realizzato un solo piano, vi sono delle porzioni volumetriche realizzate negli anni successivi senza autorizzazioni.

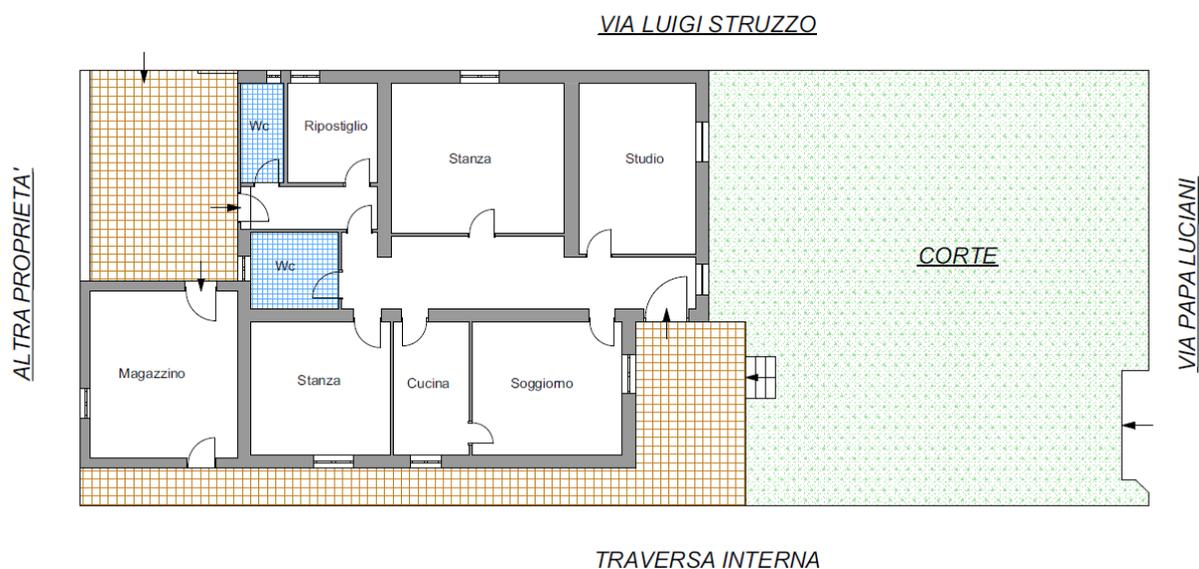
Dai rilievi effettuati, l'unità immobiliare presenta una superficie commerciale complessiva di mq 265,05 meglio dettagliata nel seguente prospetto:

Descrizione	Superfici calcolate	coeff	Superficie Comm.le
Appartamento	158,50	1	158,50
Magazzino	26,42	1	46,42
Portici e terrazzi	64,63	30%	19,39
Corte	162,98	25%	40,74
Totale			265,05

Internamente l'unità immobiliare è composta per come segue:

- Corridoio mq 20,18
- Studio mq 17,78
- Stanza mq 23,22
- Soggiorno mq 17,83
- Cucina mq 9,00
- Stanza mq 16,60
- Bagno mq 5,95
- Filtro mq 4,87
- Ripostiglio mq 8,04
- Bagno mq 3,85

(a tal proposito si rimanda all'elaborato grafico allegato cfr. n° 60)



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'intero immobile, per come dettagliato e descritto nel sopraccitato Verbale di Sopralluogo, si presenta in uno stato di conservazione buono con un'altezza costante di circa mt. 2,85.

Esso è composto da: **1-** un lungo corridoio sul quale si organizzano i vari ambienti, **2-** una un soggiorno con annessa cucina, **3-** una stanza adibita a studio con affaccio sul prospetto principale, **4-** due stanze da letto opportunamente dimensionate **5-** un locale bagno completo di tutti i pezzi sanitari necessari e piastrellato a tutt'altezza con mattonelle in ceramica coordinata al suo pavimento; **6-** un filtro di passaggio che garantisce l'uscita nell'area retrostante, **7-** un piccolo ripostiglio, **8-** un locale bagno utilizzato come lavanderia.

Sul retro del fabbricato troviamo **9-** un magazzino per derrate alimentari che affaccia sulla area coperta per posto auto delimitante Via Luigi Struzzo e, sulla sua destra affaccia sull'area di pertinenza coperta dove è collocata una cisterna in acciaio quale riserva idrica con relativo autoclave.

Tutti gli infissi, on legno con scuretti coordinati, si presentano in buone condizioni d'uso.

Detta unità immobiliare risulta essere provvista di utenza elettrica con contatore collocato all'ingresso dell'abitazione così come dell'utenza idrica collegata alla rete comunale.

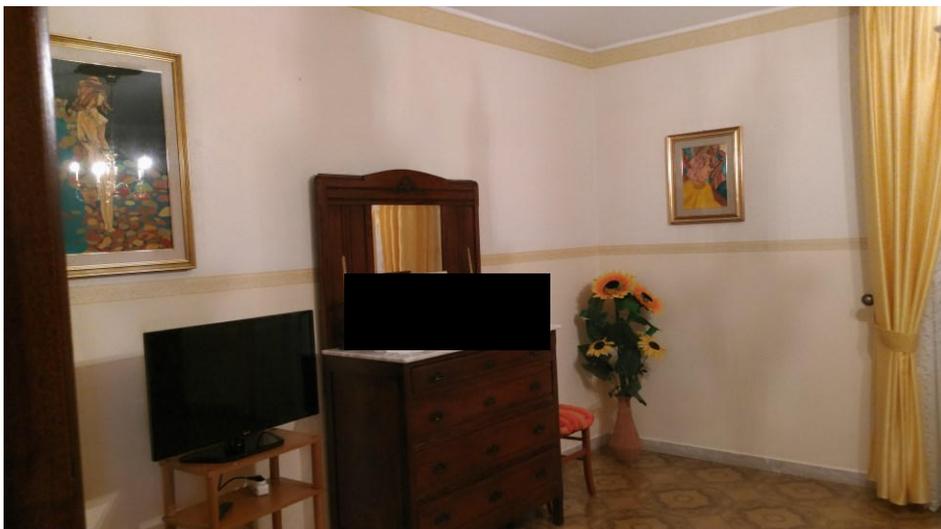
Detta unità immobiliare, è dotata di sistema di riscaldamento con radiatori in ghisa dislocati in tutte le stanze ad eccezione del soggiorno dove è prevista una stufa a gas.

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

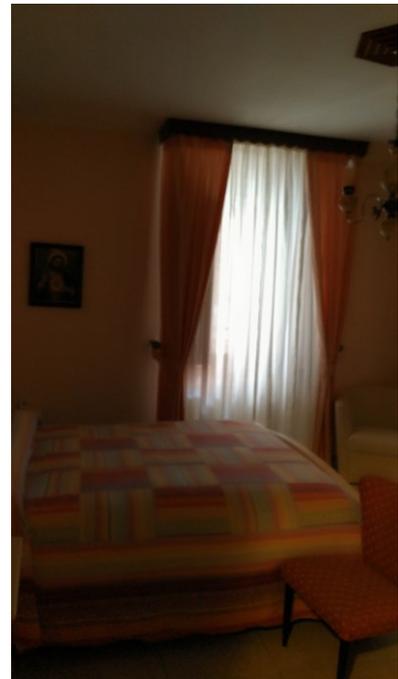
RILIEVO FOTOGRAFICO



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

STIMA DELL'IMMOBILE

Tenuto conto della media dei valori di mercato minimi e massimi ottenuti come meglio dettagliato nel paragrafo “**DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI BENE**”, seguendo la classificazione per tipologia sull'attinente stato di conservazione si ottiene:

1. Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia del Territorio

• **ABITAZIONE**

$(445,00\text{€/mq} + 590,00\text{€/mq}) / 2 = \text{€ } 517,50 \text{ m}^2$ al quale, applicando il coefficiente di “*differenziazione esterna*” dell' 0,85, otteniamo: $(517,50 \text{ €/mq} \times 0,85 \text{ coeff.}) = \text{€ } 439,87 \text{ m}^2$

2. Indagine di mercato territoriale:

• **ABITAZIONE**

$(400,00\text{€/mq} + 600,00\text{€/mq}) / 2 = \text{€ } 500,00 \text{ m}^2$

Tenuto conto che trattasi di un abitazione sita al piano terra con magazzino e corte annessa, si determina in sintesi, che i beni con caratteristiche similari a quelle in perizia sono commercializzati attualmente per cifre che si aggirano in un range tra i valori sopra analizzati, e precisamente:

$$\underline{V=(439,87\text{€/mq} + 500,00\text{€/mq}) / 2 = \text{€ } 469,93 /\text{m}^2}$$

L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale complessiva di **mq 265,05:**

Descrizione	Superfici calcolate	coeff	Sup. Comm.le
Appartamento	158,50	1	158,50
Magazzino	26,42	1	46,42
Portici e terrazzi	64,63	30%	19,39
Corte	162,98	25%	40,74
Totale			265,05

Esplicitata la complessità dell'intervento, con scienza e coscienza, al fine di determinare e quantificare il valore venale della singola unità immobiliare, si applica il suddetto Valore (V), in base allo specifico stato di conservazione, per la superficie commerciale (*costruita/accessoria*) relativa all'immobile oggetto di stima, dove il suo più probabile valore capitale, è il seguente:

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE X METROQUADRO COMMERCIALE

$$\underline{\text{m}^2 265,05 \times 469,93 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 124.554,94}$$

A detto valore (*Medio Ordinario*) non vanno praticate detrazioni in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e, pertanto, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

€ 124.554,94 (*diconsi centoventiquattromilacinquecentocinquantaquattro/94*)

al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile *Italfondario* –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

In conclusione, il valore complessivo degli immobili esecutati oggetto di stima sarà pari a:

VALORE COMPLESSIVO

€ 1.197.526,55

Scaturito dalla seguente sommatoria:

LOTTO n° 1

UNITÀ IMMOBILIARE RESIDENZIALE Foglio n° 13 P.IIa n° 169
+ pertinenza Foglio n° 13 P.IIa n° 237

€ 47.533,42

LOTTO n° 2

TERRENI Foglio n° 8 P.IIe n° 129-165-164-141

€ 11.469,50

LOTTO n° 3

FABBRICATO INDUSTRIALE Foglio n° 2 P.IIa n° 611~613 sub 9
+ TERRENI Foglio n° 2 P.IIe n° 363

€ 759.139,71

LOTTO n° 4

FABBRICATO Foglio n° 30 P.IIa n° 318

€ 254.828,98

LOTTO n° 5

UNITÀ IMMOBILIARE con corte Foglio n° 10 P.IIa n° 187 Sub. 1

€ 124.554,94

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

A perfezionamento, con lo scopo di fornire una scrupolosa ed attenta analisi di perizia si è, pertanto, ritenuto necessario ed opportuno, oltreché prendere visione del contesto riguardante l'ubicazione dei lotti relativi alle unità immobiliari eseguite, acquisire ed analizzare tutte le possibili informazioni, documentazioni tecnico-amministrative e tutti i pareri sulla natura e condizione delle suddette entità, in sintesi prodotta nella seguente documentazione riportata in allegati:

Allegato 1:

- VERBALE DI ACCESSO LOTTO N° 4

Allegato 2:

- VERBALE DI ACCESSO LOTTO N° 5

Allegato 3:

- VERBALE DI ACCESSO LOTTO N° 1

Allegato 4:

- VERBALE DI ACCESSO LOTTO N° 2

Allegato 5:

- VERBALE DI ACCESSO LOTTO N° 3

Allegato 6:

- PROSPETTO QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE (San Lorenzo del Vallo)

Allegato 7:

- PROSPETTO QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE (Terranova da Sibari)

Allegato 8:

- PROSPETTO QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE (Spezzano Albanese)

Allegato 9:

- PROSPETTO QUOTAZIONI TERRENI – Tabella V.A.M. REGIONE CALABRIA

Allegato 10:

- VISURA CATASTALE LOTTO N° 1 (foglio 13 p.la 169)

Allegato 11:

- VISURA CATASTALE LOTTO N° 1 (foglio 13 p.la 237)

Allegato 12:

- ISPEZIONE IPOTECARIA LOTTO N° 1 (foglio 13 p.la 169)

Allegato 13:

- ISPEZIONE IPOTECARIA LOTTO N° 1 (foglio 13 p.la 237)

Allegato 14:

- RICHIESTA ACCESSO ATTI UFF. URBANISTICA -COMUNE DI SAN LORENZO DEL VALLO

Allegato 15:

- COPIA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA LOTTO N° 1

Allegato 16:

- COPIA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA LOTTO N° 1

Allegato 17:

- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA p.la 237 LOTTO N° 1

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Allegato 18:

- COPIA PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO N° 1

Allegato 19:

- COPIA PLANIMETRIA DEPOSITATA IN COMUNE LOTTO N° 1

Allegato 20:

- PLANIMETRIA DI RILIEVO LOTTO N° 1

Allegato 21:

- VISURA CATASTALE LOTTO N° 2 (foglio 8 p.lla 129)

Allegato 22:

- VISURA CATASTALE LOTTO N° 2 (foglio 8 p.lla 164)

Allegato 23:

- VISURA CATASTALE LOTTO N° 2 (foglio 8 p.lla 165)

Allegato 24:

- VISURA CATASTALE LOTTO N° 2 (foglio 8 p.lla 141)

Allegato 25:

- ISPEZIONE IPOTECARIA LOTTO N° 2 (foglio 8 p.lla 129)

Allegato 26:

- ISPEZIONE IPOTECARIA LOTTO N° 2 (foglio 8 p.lla 164)

Allegato 27:

- ISPEZIONE IPOTECARIA LOTTO N° 2 (foglio 8 p.lla 165)

Allegato 28:

- ISPEZIONE IPOTECARIA LOTTO N° 2 (foglio 8 p.lla 141)

Allegato 29:

- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO N° 2

Allegato 30:

- E.D.M. LOTTO N° 2

Allegato 31:

- PLANIMETRIA RILIEVO LOTTO N° 2

Allegato 32:

- VISURA CATASTALE LOTTO N° 3 (foglio 2 p.lla 611-613 sub 6)

Allegato 33:

- VISURA CATASTALE LOTTO N° 3 (foglio 2 p.lla 611-613 sub 9)

Allegato 34:

- VISURA CATASTALE LOTTO N° 3 (foglio 2 p.lla 610)

Allegato 35:

- VISURA CATASTALE LOTTO N° 3 (foglio 2 p.lla 612)

Allegato 36:

- VISURA CATASTALE LOTTO N° 3 (foglio 2 p.lla 363)

Allegato 37:

- ISPEZIONE IPOTECARIA LOTTO N° 3 (foglio 2 p.lla 611-613 sub 6)

Allegato 38:

- ISPEZIONE IPOTECARIA LOTTO N° 3 (foglio 2 p.lla 611-613 sub 9)

Allegato 39:

- ISPEZIONE IPOTECARIA LOTTO N° 3 (foglio 2 p.lla 610)

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Allegato 40:

- ISPEZIONE IPOTECARIA LOTTO N° 3 (foglio 2 p.lla 612)

Allegato 41:

- ISPEZIONE IPOTECARIA LOTTO N° 3 (foglio 2 p.lla 363)

Allegato 42:

- RICHIESTA ACCESSO ATTI UFF. URBANISTICA - COMUNE DI SPEZZANO ALBANESE

Allegato 43:

- COPIA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 1 LOTTO N° 3

Allegato 44:

- COPIA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 2 LOTTO N° 3

Allegato 45:

- NOTA UFFICIO TECNICO DI SPEZZANO ALBANESE

Allegato 46:

- STRALCIO DEL P.R.G. SPEZZANO ALBANESE

Allegato 47:

- PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO N° 3

Allegato 48:

- PLANIMETRIA DEPOSITATA IN COMUNE LOTTO N° 3

Allegato 49:

- PLANIMETRIA DI RILIEVO LOTTO N° 3

Allegato 50:

- VISURA CATASTALE LOTTO N° 4

Allegato 51:

- ISPEZIONE IPOTECARIA LOTTO N° 4

Allegato 52:

- RICHIESTA ACCESSO ATTI UFF. URBANISTICA - COMUNE DI TERRANOVA DA SIBARI

Allegato 53:

- CALCOLO SOMME DOVUTE PER REGOLARIZZAZIONE DEL BENE LOTTO N° 4

Allegato 54:

- PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO N° 4

Allegato 55:

- PLANIMETRIA DI RILIEVO LOTTO N° 4

Allegato 56:

- VISURA CATASTALE LOTTO N° 5

Allegato 57:

- ISPEZIONE IPOTECARIA LOTTO N° 5

Allegato 58:

- NULLA OSTA EDILIZIO LOTTO N° 5

Allegato 59:

- PLANIMETRIA DEPOSITATA IN COMUNE LOTTO N° 5

Allegato 60:

- PLANIMETRIA DI RILIEVO LOTTO N° 5

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione
Civile Italfondario –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Secondo quanto indicatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elvezia Antonella CORDASCO in sede d'udienza, fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore del bene così come sopra espresso, tanto si doveva a compimento dell'incarico conferitomi.

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Sig. G.E. e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportune.

Corigliano-Rossano, lì 19.10.2018

Il C.T.U.
Dott. Arch. N. Rossano Straface