

# *TRIBUNALE DI COSENZA*

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

*CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO*

Procedura n. 173 del 2022

**GROGU SPV SRL**

*contro*

**xxxxxxxxxxxx + 1**

**GIUDICE: GIUSEPPE SICILIA**

**CTU: ARCH. FRANCESCO FORTINO**

**DELEGATO ALLE VENDITE: AVV. ANNALISA PERNA**



## PREMESSA

Il Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott. Giuseppe Sicilia, ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la esecuzione n. 173 del 2022 il sottoscritto **arch. Francesco Fortino**, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Cosenza con numero 945 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Cosenza al n. 3272 e comunicato allo scrivente a mezzo p.e.c. in data 14.06.2023

Il sottoscritto, dopo aver prestato giuramento in data 23.06.2023 con firma digitale ed invio telematico prendeva visione della documentazione in atti, ed iniziava ad esperire le indagini presso l'Agenzia del Territorio, gli uffici comunali interessati dagli immobili oggetto di stima. Il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione è avvenuto in data 11.07.2023 alla presenza del custode dott.ssa Annalisa Perna ed alla presenza degli esecutati e dei rispettivi nuclei familiari il tutto come da verbale.

### IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE e PERIZIA

COMUNE DI MARANO MARCHESATO (Cs)

Via G. MAZZINI N. 7

1. **Unità immobiliare** sita nel comune di Marano Marchesato Cs in via G. Mazzini n. 7 posta al piano primo (appartamento), al piano secondo (sottotetto), al piano seminterrato (cantina/legnaia) e corte circostante, Censita al NCEU **Foglio 1, Particella 493, sub 8, Cat. A/2;**
2. **Unità immobiliare** sita nel comune di Marano Marchesato Cs in via G. Mazzini n. 7 posta al piano terra (appartamento) e corte circostante Censita al NCEU **Foglio 1, Particella 493, sub 7, Cat. A/2;**
3. **Unità immobiliare** sita nel comune di Marano Marchesato Cs in via G. Mazzini n. 7 posta al piano seminterrato (box auto) Censita al NCEU **Foglio 1, Particella 493, sub 1, Cat. C/6;**

Si precisa che l'unità immobiliare posta al piano seminterrato (box auto) Censita al NCEU **Foglio 1, Particella 493, sub 1, Cat. C/6** è adibita a vano abitabile e a servizio della unità immobiliare soprastante, **Particella 493, sub 7, Cat. A/2**, e comunicante con essa tramite scala interna.



Si rileva che gli identificativi catastali identificano correttamente degli immobili oggetto di esecuzione. Si riscontrano comunque delle difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi che saranno meglio descritte successivamente nella presente relazione.

## ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva risalente ad atti trascritti antecedente al ventennio. Dalla certificazione notarile si evince che tutti i beni oggetto di esecuzione sono pervenuti con atto di divisione rogato il 30 dicembre 2014, repertorio 7862/5833.

Nel fascicolo scaricato dalla piattaforma PST Giustizia non compaiono le visure catastali attuali e storiche e gli estratti di mappa che lo scrivente ha provveduto a reperire presso l' Agenzia del Territorio unitamente alle visure ipotecarie ventennali.

Nella certificazione notarile sostitutiva sono riportati i dati catastali degli immobili pignorati.

Negli atti in possesso al CTU non è presente il certificato di stato civile degli esecutati che lo scrivente ha provveduto a reperire presso il comune competente e sui quali non è riportata alcuna annotazione. Inoltre sempre dagli atti in possesso dello scrivente scaricati dalla piattaforma PST Giustizia il pignoramento risulta comunicato soltanto ai proprietari.

## MANDATO

Come da incarico del 14/06/2023:

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

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

oppure:

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

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

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

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



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

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E:

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

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

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

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 Febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità



dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

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

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

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

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

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

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

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"

## ESPLETAMENTO DEL MANDATO

## PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI



In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, per i cespiti oggetti di perizia, dall'esame dei documenti presenti in atti, risultano gravanti sui gli immobili pignorati le seguenti formalità:

**1. Unità immobiliare nel comune di Marano Marchesato Cs alla Via G. Mazzini 7 e censita al NCEU Foglio 1, Particella 493, sub 8, Cat. A2, Classe 1, Consistenza 9,0 vani, R.C. 557,77 Piano S1-1-2 Via G. Mazzini 7;**

1. TRASCRIZIONE del 07/01/2015 - Registro Particolare 407 Registro Generale 437  
Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7862/5833 DEL 30/12/2014. ATTO TRA VIVI DIVISIONE. Nota disponibile in formato elettronico. Presenza Titolo Telematico
2. TRASCRIZIONE del 11/11/2020 - Registro Particolare 20031 Registro Generale 27006  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 462 del 16/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico.
3. TRASCRIZIONE del 22/12/2022 – Registro Particolare 31602 Registro Generale 38279 Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3775 del 26.11.2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico.  
Immobili attuali

**2. Unità immobiliare nel comune di Marano Marchesato Cs alla Via G. Mazzini 7 e censita al NCEU Foglio 1, Particella 493, sub 7, Cat. A2, Classe 1, Consistenza 8 vani, R.C. 495,80 Piano S1-T;**

1. TRASCRIZIONE del 07/01/2015 - Registro Particolare 407 Registro Generale 437  
Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7862/5833 DEL 30/12/2014. ATTO TRA VIVI DIVISIONE. Nota disponibile in formato elettronico. Presenza Titolo Telematico
2. TRASCRIZIONE del 11/11/2020 - Registro Particolare 20031 Registro Generale 27006  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 462 del 16/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico.
3. TRASCRIZIONE del 22/12/2022 – Registro Particolare 31602 Registro Generale 38279 Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3775 del 26.11.2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico.  
Immobili attuali

**3. Unità immobiliare nel comune di Marano Marchesato Cs alla Via G. Mazzini 7 e censita al NCEU Foglio 1, Particella 493, sub 1, Cat. C6, Classe 4 Consistenza 49 MQ vani, R.C. 88,57 Piano S1;**

1. ISCRIZIONE del 29/12/2006 - Registro Particolare 10825 Registro Generale 48511  
Pubblico ufficiale SCORNAJENCHI RICCARDO Repertorio 85699/27902 DEL 28/12/2006. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:  
1 Annotazione n 1503 del 16.08.2016
2. TRASCRIZIONE del 07/01/2015 - Registro Particolare 407 Registro Generale 437  
Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7862/5833 del 30/12/2014 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE  
Nota disponibile in formato elettronico. Presenza di titolo telematico
4. TRASCRIZIONE del 22/12/2022 – Registro Particolare 31602 Registro Generale 38279 Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3775 del 26.11.2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Lo scrivente ha acquisito, relativamente agli immobili oggetto di perizia, la documentazione catastale necessaria alla identificazione dei beni ed alla verifica della loro regolarità, in particolare venivano reperiti l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali. Gli immobili risultano correttamente identificati. Si riscontrano comunque delle



difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi che saranno meglio descritte successivamente nella presente relazione.

Il c.t.u. ha effettuato il rilievo metrico e fotografico riproducendo le planimetrie riferite allo stato dei luoghi.

#### **POSSESSO DEI BENI PIGNORATI**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono occupate rispettivamente da:

1. **Unità immobiliare** censita al NCEU **Foglio 1, Particella 493, sub 8, Cat. A2, Piano S1-1-2 è occupata dal sig. xxxxxxxx** e dal suo nucleo familiare composto da xxxxxxxx (moglie), xxxxxxxxxxxx (figlio), xxxxxxxxxxxx (figlio), xxxxxxxxxxxxxxxx (figlio) xxxxxxxxxxxxxx(figlio),
2. **Unità immobiliare** censita al NCEU **Foglio 1, Particella 493, sub 7, Cat. A2, Piano S1-T è occupata dalla sig.ra xxxxxxxxxxxx** e dal suo nucleo familiare composto xxxxxxxxxxxx(marito), xxxxxxxxxxxx (figlio), xxxxxxxxx (figlia), xxxxxxxxx(figlia) e xxxxxxxxxxxxxx(figlio)
3. **Unità immobiliare** censita al NCEU **Foglio 1, Particella 493, sub 1, Cat. C6, Piano S1** è occupata dalla sig.ra xxxxxxxxxxxx e dal suo nucleo familiare come al punto 2 precedente.



# IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MARANO MARCHESATO (Cs)

## DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI E STIMA





## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### ***Caratteristiche della zona – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 7***

Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati nel comune di Marano Marchesato alla via G. Mazzini n. 7, cittadina di 3.500 abitanti circa e dista dal capoluogo cosentino circa 12 km ed è raggiungibile percorrendo la strada provinciale n. 81 da Cosenza. È posto sulle colline ad ovest prospicienti la città di Cosenza, sul versante centrorientale della Catena Paolana ad un' altezza di circa 550 metri s.l.m.

La zona in cui ricadono gli immobili in oggetto, a vocazione originariamente agricola, è stata interessata negli ultimi decenni del secolo scorso da un diffuso fenomeno di urbanizzazione che ha prodotto un tessuto edilizio composto principalmente da immobili a destinazione residenziale dalla tipologia di villette unifamiliari e/o bifamiliari. Si riscontra la presenza di varie piccole attività commerciali. Completa la dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il mercato immobiliare locale registra da un po' di tempo un consistente calo di compravendite di abitazioni e l'assenza di nuove costruzioni. Si rilevano sia sul web sia in loco diverse offerte di vendita di immobili a destinazione abitazione con conseguente allungamento dei tempi di realizzo.

### ***Descrizione del fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte***

Trattasi di un fabbricato dalla tipologia di villetta bifamiliare, costruito con Concessione Edilizia n. 17/95 del 01.02.1996. Il fabbricato di cui gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte ha forma geometrica pressoché quadrangolare, è costituito da un piano seminterrato, da un piano terra/rialzato, da un piano primo e da un secondo piano sottotetto. La struttura è del tipo intelaiata in calcestruzzo armato, solai in latero cemento, copertura a falde. Facciate esterne intonacate e tinteggiate, balconi a sbalzo con parapetto in muratura e copertina in cotto, infissi esterni in PVC con tapparelle alla romana in PVC. Il fabbricato si presenta in condizioni di discreto stato di conservazione esterna e ricade nella zona centrale del agglomerato urbano del comune di Marano Marchesato. La zona è servita agevolmente dalla viabilità comunale ed ha carattere prettamente residenziale con la presenza di sporadiche attività commerciali nei pressi della casa comunale.



### ***Regolarità urbanistica del fabbricato***

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è stato costruito con Concessione Edilizia n. 17/95 del 01.02.1996 pratica edilizia prot. N. 626 reperiti, ed allegati in copia, a seguito di accesso agli atti presso il comune competente in data 18.09.2023 e precedente richiesta a mezzo pec del 04.09.2023. Dall'analisi del fascicolo si evince che non è mai stato richiesto il certificato di Abitabilità da parte degli interessati pertanto si terrà conto in sede di valutazione delle spese necessarie alla regolarizzazione edilizia.

## **DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI ESECUZIONE**

**UNITA' IMMOBILIARE Foglio 1, Particella 493, sub 8, Piano S1-1-2** composta da un appartamento al piano 1°, un locale sottotetto al piano 2°, un locale cantina al piano seminterrato e una corte ad uso esclusivo

### ***Descrizione dell'unità immobiliare***

Si accede all'unità immobiliare attraverso cancello di ingresso su corte esclusiva e percorrendo una scala esterna, ad una rampa, che conduce all'appartamento posto al piano 1°.

#### *Piano primo (appartamento)*

L'appartamento, accessibile da scala esterna, è composto da un locale ingresso/corridoio di mq. 6,40 circa, da vano cucina di mq 18,40 circa, da vano soggiorno di mq 21,90 circa, da vano corridoio di mq. 11,70 circa, da numero 3 vani letto rispettivamente di mq. 19,10, mq. 16,70 e mq. 11,70, numero 2 vani bagno di mq. 5,00 e mq. 6,00, un ampio balcone a sbalzo di mq. 35,80 posto sul lato sud-est a servizio dei vani cucina e soggiorno e un balconcino a sbalzo di mq. 11,60 circa a servizio di un vano letto. Nel vano corridoio è presente una scala interna per accedere al piano sottotetto posto al secondo piano.

La Superficie commerciale lorda del piano primo è di mq. 153,00 circa.

L'unità immobiliare risulta intonacata all'interno e tinteggiata con pavimento in gres porcellanato. Impianto elettrico ed idrico del tipo sottotraccia. Impianto termico con caldaia a metano e radiatori in alluminio e caminetto. Infissi esterni in PVC tapparelle alla romana in PVC.

Locali bagni dotati di tutti i servizi igienici.

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale per la mancanza di un tramezzo con sola funzione divisoria nel locale cucina così come riportato nella planimetria di rilievo.

*Piano secondo (sottotetto mansardato praticabile ma non abitabile, come da progetto, accessibile dal piano primo per mezzo di scala interna)*



Si accede al piano secondo sottotetto attraverso scala interna posta al piano primo. Il piano è composto da un ampio vano di mq. 46,40 circa con altezza massima al colmo di metri 2,45 e ai lati di metri 1,50 circa e 1,30 circa. È presente un locale bagno di mq. 4,20 circa dotato dei servizi igienici usuali. Sono presenti inoltre, lungo i due lati del vano centrale, dei vani ripostiglio di altezza media entrambi di 0,80 metri per un'estensione complessiva di mq. 52,00 circa.

Il piano sottotetto, per come riportato nel progetto approvato e reperito dallo scrivente presso il comune di Marano Marchesato, risulta **praticabile ma non abitabile**. Da rilievo effettuato si evince che viene utilizzato come ambiente abitabile.

**Lo stato dei luoghi è difforme alla planimetria catastale per la presenza del locale bagno.**

Risulta intonacato all'interno con pavimento in monocottura. Impianto elettrico ed idrico sottotraccia. Infissi esterni in PVC.

La superficie commerciale della parte praticabile (hmedia 2,00 metri) è di 60 mq circa.

La superficie commerciale della parte non praticabile di altezza media 0.80 metri (adibita a ripostiglio) è di 52,00 mq circa.

#### Porzione di Piano seminterrato

Si accede al piano seminterrato esclusivamente attraverso la corte dal lato nord e attraverso la particella 493 sub 2 (da progetto locale di sgombero e Cat C/6 catastale) intestata all'esecutato xxxxxxxx e **non oggetto di pignoramento**.

L'intero piano seminterrato, in sede di sopralluogo, è formato da un unico vano allo stato rustico ed è composto quindi dalla particella 493 sub 2, non oggetto di pignoramento, e dalla porzione di seminterrato annessa alla particella 493 sub 8 oggetto di pignoramento. Pertanto risulta pignorata soltanto la porzione di piano seminterrato annessa alla p.lla 493 sub 8 della superficie commerciale di mq 25,00 circa. Quest'ultima si presenta allo **stato rustico** con le pareti perimetrali in mattoni forati a vista, senza divisioni interne, senza pavimentazioni e impianti di alcun tipo e senza alcun muro divisorio con la particella 493 sub 2 catastalmente intestata allo stesso sig. xxxxxxxx e non oggetto di pignoramento. **Lo stato dei luoghi è difforme quindi alla planimetria catastale**. Il tutto come riportato nella planimetria di rilievo.

In sede di valutazione si terrà conto delle condizioni del cespite e delle spese necessarie a renderlo "ordinario" e delle spese necessarie per aggiornare le planimetrie catastali.



### Corte esclusiva

La corte, a esclusivo servizio dell'appartamento, ha una superficie di mq 410,00 circa ed è catastalmente annessa all'unità immobiliare. Risulta composta da una parte pavimentata con cemento e adibita a parcheggio e una parte adibita ad orto. È confinante con la corte annessa alla particella 493 sub 7 ma non è delimitata da quest'ultima da recinzione.

### ***Intestazione, divisione degli immobili e regime fiscale***

Come da relazione notarile e visura catastale, all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria dell'immobile. La vendita dell'unità immobiliare non è soggetta ad IVA e non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

### ***Identificazione, conformità catastale e urbanistica***

Unità immobiliare composta da Appartamento al piano 1, mansarda al piano sottotetto, porzione di locale seminterrato e corte

**Comune di Marano Marchesato (Cs) censito al N.C.E.U al Foglio 1, Particella 493, subalterno 8, Cat A/2, classe 1, Consistenza 9.5 vani, Rendita 588,76, Via G. Mazzini n. 7, piano S1-1-2. Proprietà 1000/1000.**

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta difforme dalla planimetria catastale in atti per l'assenza di un muro divisorio al piano primo nel locale cucina avente solo funzione, all'origine, divisoria tra l'attuale cucina e un locale ripostiglio risultante anche nel progetto licenziato. Ulteriore difformità sia catastale che da progetto licenziato si rileva nel locale seminterrato che in sede di rilievo risulta un unico vano composto dalla particella 493 sub 2 non oggetto di pignoramento (intestata allo stesso xxxxxxxx) ed dalla porzione di seminterrato annessa alla particella 493 sub 8 oggetto di pignoramento. Si precisa che alla porzione di piano seminterrato oggetto di pignoramento si accede solo ed esclusivamente attraverso la p.lla 493 sub 2 non oggetto di pignoramento.

In sede di valutazione si terrà conto dei costi per la regolarizzazione catastale.

In ogni caso si precisa che le difformità rilevate non variano la volumetria né la superficie utile prevista da progetto, non pregiudicano le condizioni statiche dell'unità immobiliare in quanto trattasi esclusivamente di diversa e/o assenza distribuzione interna.

### ***Estensioni***

Come da uso convenzionale, la superficie calcolata è quella commerciale, comprensiva della superficie utile, di quella dei muri divisorii interni e perimetrali.



Dal rilievo effettuato risulta che:

- Superficie commerciale della porzione di piano seminterrato mq. 25,00 circa;
- Superficie commerciale piano primo mq. 153,00 circa (appartamento);
- Superficie commerciale balconi piano 1° mq. 47,40 circa;
- Superficie commerciale piano 2° mq. 60,00 circa (hmedia 2,00 metri);
- Superficie commerciale piano 2° mq. 52,00 circa con altezza media di 0.80 metri;
- Corte ad uso esclusivo mq. 410,00 circa;

Per una migliore individuazione, si rinvia alle planimetrie catastali, alle planimetrie di rilievo, nonché al rilievo fotografico.

### ***Stato di possesso, occupazione e vincoli***

L'unità immobiliare in esame risulta, alla data del sopralluogo, occupato dallo stesso sig. **XXXXXXXX** e dal suo nucleo familiare composto da **XXXXXX** (moglie), **XXXXXXXXXX** (figlio), **XXXXXXXXXX** (figlio), **XXXXXXXXXX** (figlio) e **XXXXXXXXXX** (figlio). Dagli atti in possesso dello scrivente, non si rilevano vincoli di censo, livello o uso civico mentre si rilevano solo i vincoli imposti dallo strumento urbanistico vigente e dal Dlgs 42 del 2004 relativi ad interventi edilizi di tipo manutentivi e di conservazione. Non risultano spese condominiale insolute.

**UNITA' IMMOBILIARE Foglio 1, Particella 493, sub 7, Piano S1-T** composta da un appartamento al piano Terra/rialzato, un locale cantina al piano seminterrato e una corte ad uso esclusivo

### ***Descrizione dell'unità immobiliare***

Si accede all'unità immobiliare attraverso cancello di ingresso su corte esclusiva e percorrendo pochi gradini fino al piano Terra/rialzato.

#### **Piano Terra/rialzato (appartamento)**

L'appartamento è composto da un locale ingresso/corridoio di mq. 19,00 circa, da vano cucina di mq 21,00 circa, da vano soggiorno di mq 30,00 circa, da numero 3 vani letto rispettivamente di mq. 19,40, mq. 12,40 e mq. 12,50, numero 2 vani bagno di mq. 8.30 e mq. 6.00, un ripostiglio di mq. 2,90 circa, un balcone a sbalzo di mq. 10,50 posto sul lato nord a servizio del vano soggiorno e un patio rialzato di mq. 17,00 circa a servizio di un vano cucina e dell'ingresso. Nel vano corridoio è presente una scala interna per accedere al piano seminterrato che è composto sia dai vani cantina e wc annessi al sub 7 oggetto di pignoramento sia al locale box auto anch'esso oggetto di pignoramento ed intestato all'esecutato ma contraddistinto catastalmente con il sub 1.



Si precisa che il balcone a servizio del vano soggiorno risulta chiuso da infissi in pvc e vetro ed è utilizzato come ambiente autonomo arredato con divanetto e tavolino (non configurabile nella casistica di opere di modesta entità e accessorie quali ad esempio i piccoli manufatti per il contenimento di impianti tecnologici). E' stato ricavato inoltre un piccolo vano con lavabo e caldaia murale. Si evidenzia quindi un aumento di volumetria e una difformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali e le planimetrie di progetto licenziato. Pertanto ai sensi della sentenza n. 469/2022 si ritiene, l'opera di chiusura del balcone, abusiva. Dalla copia del progetto reperito presso il comune di Marano Marchesato si evince che l'intera struttura è stata realizzata in Zona di Completamento "B", che il volume realizzato/edificato è di 912 mc e quello realizzabile è di 1.100 mc. Resta un volume ancora disponibile pari a 188 mc ampiamente sufficiente per poter sanare l'abuso dell'aumento di volumetria, pari a 30 mc circa, derivante dalla chiusura del balcone.

Pertanto, in sede di valutazione, si terrà conto delle spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'ampliamento.

La Superficie commerciale lorda del piano terra è di mq. 160,00 circa.

L'unità immobiliare risulta intonacata all'interno e tinteggiata con pavimento in gres porcellanato. Impianto elettrico ed idrico del tipo sottotraccia. Impianto termico con caldaia a metano e radiatori in alluminio e termocamino. Infissi esterni in PVC tapparelle alla romana in PVC.

Locali bagni dotati di tutti i servizi igienici.

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale per lieve distribuzione interna del vano ingresso (creazione di armadio a muro) avente sola funzione divisoria oltre che per la chiusura del balcone posto a nord con elementi in vetro per come riportato nella planimetria di rilievo.

#### Porzione di piano seminterrato (locale cantina e bagno)

Si accede alla porzione di piano seminterrato esclusivamente attraverso il locale garage / box auto identificato catastalmente con la p.lla 493 sub 1 anch'esso oggetto di pignoramento e intestato all'esecutato xxxxxxxxxxxx. La porzione di piano seminterrato annessa alla particella 493 sub 7 è composta da un vano cantina di mq 9,00 circa netti e da un locale bagno e antibagno di mq. 7.00 circa. Il locale bagno si presenta piastrellato ed in sufficiente stato di conservazione mentre il locale cantina risulta intonacato e pavimentato e presenta dei fenomeni di umidità alle pareti. Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale e dagli elaborati di progetto per una diversa distribuzione interna.

La superficie commerciale è pari a 21,00 mq circa.



### Corte esclusiva

La corte, a esclusivo servizio dell'appartamento, ha una superficie di mq 500,00 circa ed è catastalmente annessa all'unità immobiliare p.lla 493 sub 7. Risulta composta da una parte pavimentata con lastre irregolari in porfido e in parte con battuto di cemento. È confinante con la corte annessa alla particella 493 sub 8 ma non è delimitata da quest'ultima da recinzione.

### ***Intestazione, divisione degli immobili e regime fiscale***

Come da relazione notarile e visura catastale, all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria dell'immobile. La vendita dell'unità immobiliare non è soggetta ad IVA e non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

### ***Identificazione, conformità catastale e urbanistica***

#### Appartamento piano Terra/rialzato, locale seminterrato, corte

**Comune di Marano Marchesato (Cs) censito al N.C.E.U al Foglio 1, Particella 493, subalterno 7, Cat A/2, classe 1, Consistenza 8 vani, Rendita 495,80, Via G. Mazzini n. 7, piano S1-T. In ditta xxxxxxxx Proprietà 1000/1000.**

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta difforme dalla planimetria catastale in atti per una lieve distribuzione interna del vano ingresso (creazione di armadio a muro) avente sola funzione divisoria, per la chiusura abusiva del balcone posto a nord con elementi in vetro e alluminio e per una diversa distribuzione del locale seminterrato il tutto come riportato nella planimetria di rilievo. Lo scrivente ha provveduto ad evidenziare nelle planimetrie di rilievo le difformità rilevate. In sede di valutazione si terrà conto dei costi per la regolarizzazione catastale ed urbanistica.

### ***Estensioni***

Come da uso convenzionale, la superficie calcolata è quella commerciale, comprensiva della superficie utile, di quella dei muri divisori interni e perimetrali.

Dal rilievo effettuato risulta che:

- Superficie commerciale piano seminterrato mq. 21,00 circa;
- Superficie commerciale piano terra mq. 160,00 circa (appartamento);
- Superficie commerciale balconi piano terra mq. 10,50 circa;
- Superficie commerciale patio piano terra mq. 17,00 circa;
- Corte ad uso esclusivo mq. 500,00 circa;



Per una migliore individuazione, si rinvia alle planimetrie catastali, alle planimetrie di rilievo, nonché al rilievo fotografico.

### ***Stato di possesso, occupazione e vincoli***

L'immobile in esame risulta, alla data del sopralluogo, occupato dallo stesso **sig.ra xxxxxxxx** e dal suo nucleo familiare composto xxxxxxxx (marito) xxxxxxxx (figlio), xxxxxxxx (figlia), xxxxxxxxxx (figlia) e xxxxxxxxxx (figlio).

Dagli atti in possesso dello scrivente, non si rilevano vincoli di censo, livello o uso civico mentre si rilevano solo i vincoli imposti dallo strumento urbanistico vigente e dal Dlgs 42 del 2004 relativi ad interventi edilizi di tipo manutentivi e di conservazione. Non risultano spese condominiale insolute.

**UNITA' IMMOBILIARE Foglio 1, Particella 493, sub 1, Piano S1** composta da un locale garage/box auto

### ***Descrizione dell'unità immobiliare***

Si accede all'unità immobiliare sia attraverso l'appartamento posto al piano terra/rialzato (p.lla 493 sub 7) per mezzo di scala interna sia attraverso la corte posta sul lato nord.

#### **Piano seminterrato (garage box auto)**

Il locale è composto da un unico vano di mq. 45,50 circa netti, con scala ad una rampa che conduce all'appartamento p.lla 493 sub 7 anch'esso oggetto di pignoramento e intestato all'esecutato xxxxxxxxxx. Dal rilievo si evince che è adibito a locale tavernetta dotata di cucina ed è a servizio dell'appartamento sovrastante e collegato con essa da scala interna. Solo attraverso il locale garage è possibile accedere al locale cantina e bagno annessi alla particella 493 sub 7.

La Superficie commerciale lorda è di mq. 54,00 circa.

L'unità immobiliare risulta intonacata all'interno e tinteggiata con pavimento in gres porcellanato. Impianto elettrico ed idrico del tipo sottotraccia. Infissi esterni in PVC .

Lo stato dei luoghi è difforme alla planimetria catastale per come riportato nella planimetria di rilievo ed in sede di valutazione si terrà conto delle spese per la regolarizzazione catastale.

### ***Intestazione, divisione degli immobili e regime fiscale***

Come da relazione notarile e visura catastale, all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria dell'immobile. La vendita dell'unità immobiliare non è soggetta ad IVA e non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.





## ***Identificazione, conformità catastale e urbanistica***

### *Locale seminterrato*

Comune di Marano Marchesato (Cs) censito al N.C.E.U al Foglio 1, Particella 493, subalterno 1, Cat C/6, classe 4, Consistenza 49 mq, Rendita 88,57, Contrada Malvitani snc piano S1. In ditta xxxxxxxxxxx Proprietà 1000/1000.

## ***Estensioni***

Come da uso convenzionale, la superficie calcolata è quella commerciale, comprensiva della superficie utile, di quella dei muri divisorii interni e perimetrali.

Dal rilievo effettuato risulta che:

- Superficie commerciale locale garage box auto mq. 54,00 circa;

Per una migliore individuazione, si rinvia alle planimetrie catastali, alle planimetrie di rilievo, nonché al rilievo fotografico.

## ***Stato di possesso, occupazione e vincoli***

L'immobile in esame risulta, alla data del sopralluogo, occupato dallo stesso **sig.ra xxxxxxxxxxx** e dal suo nucleo familiare composto xxxxxxxxxxx (marito), xxxxxxxxxxx (figlio), xxxxxxxxxxx (figlia), xxxxxxxxxxx (figlia) e xxxxxxxxxxx (figlio).

Dagli atti in possesso dello scrivente, non si rilevano vincoli di censo, livello o uso civico mentre si rilevano solo i vincoli imposti dallo strumento urbanistico vigente e dal Dlgs 42 del 2004 relativi ad interventi edilizi di tipo manutentivi e di conservazione. Non risultano spese condominiale insolute.

## **CRITERIO DI STIMA**

### ***Metodo sintetico comparativo***

Lo scrivente ritiene che per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato si debba assumere, come valore per unità di superficie, quel valore di mercato praticato, per altre compravendite di immobili simili a destinazione abitazione, nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima ed in altre zone simili applicando, successivamente, degli idonei coefficienti di merito che tengano conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

### ***Determinazione dei valori unitari***

Il metodo utilizzato è quello della stima sintetico comparativa per coefficienti di merito individuati e riportati nelle tabelle seguenti:

<b>Caratteristiche posizionali medie</b>
--



	<b>Coefficiente</b>
Zona centrale dotata di tutti i servizi	1.00
Zona semicentrale (limitrofe zone centrali)	0,90
Zona periferica	0,85
Zona agricola/boschiva	0.80

<b>Caratteristiche ambientali intrinseche</b>	
	<b>Coefficiente</b>
Ottime	1.00
Buone	0.90
Sufficienti	0.80
Scadenti	0.70

<b>Caratteristiche tecniche, funzionali</b>	
	<b>Coefficiente</b>
Ottime	1,00
Buone	0.95
Sufficienti	0.85
Scadenti	0.80

<b>Stato di conservazione e manutenzione</b>	
	<b>Coefficiente</b>
Buono	0,95
Normale	0.90
Mediocre	0.85
Scadente	0.80
Pessimo	0.70

<b>Vetustà fisica</b>	
	<b>Coefficiente</b>
Fabbricato nuovo	1.00
Fabbricato con 5 anni	0.96
Fabbricato con 10 anni	0.92
Fabbricato con 15 anni	0.88
Fabbricato con 20 anni	0.85
Fabbricato con 30 anni	0.82
Fabbricato con 40 anni	0.75
Fabbricato con 50 anni	0.70
Oltre	Secondo lo stato e caratteristiche dell'edificio

Sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è rilevato che il prezzo medio unitario di mercato praticato per compravendite di immobili a destinazione abitazione, usato in discrete condizioni (della stessa tipologia), localizzati nel comune di Marano Marchesato Cs (e zone limitrofe simili), oscilla tra €. 600,00 e €. 1.000,00 al mq mentre dai dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) si evince un prezzo a metro quadro che oscilla tra €. 510,00 e €. 720,00 al mq. Considerando un valore medio di 750,00 €/mq per tutte le unità immobiliari oggetto della stima (rilevate le caratteristiche simili) a cui applicare i coefficienti di merito

<i>Immobile</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Coefficienti di merito</i>	<i>Media coeff.</i>	<i>Valore dell'immobile in esame €/mq</i>
-----------------	--------------------	-------------------------------	---------------------	---



		<i>Caratteristiche posizionali medie</i>	<i>Caratteristiche ambientali intrinseche</i>	<i>Caratteristiche tecniche e funzionali</i>	<i>Stato di conservazione e manutenzione</i>	<i>Vetustà fisica</i>		
<i>Appartamento tipo</i>	750,00	0.90	0.90	0.85	0.90	0.85	0,88	<b>660,00</b>

Il più probabile valore venale unitario risulta essere di €. 660,00

**UNITA' IMMOBILIARE Foglio 1, Particella 493, sub 8, Piano S1-1-2** composta da un appartamento al piano 1°, un locale sottotetto al piano 2°, un locale cantina al piano seminterrato e una corte ad uso esclusivo

### ***DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE***

#### **Porzione di Piano seminterrato (catastalmente legnaia, cantina, wc) allo stato rustico**

Superficie commerciale 25,00 mq (a cui si applica il coefficiente del 50% come da Norma UNI 10750 e smi)

$$V = \text{mq. } 25,00 \times \text{€. } 660,00 \times 0,50 = \text{€. } 8.250,00$$

A cui vanno sottratte le spese per rendere il bene in condizioni "ordinarie" (intonacato, pavimentato ecc..)

- Pavimentazione €. 1.000,00
- Intonaco mq 60,00 x €. 27 = €. 1.620,00
- Tinteggiatura = 600,00
- Impianto elettrico €. 700,00

Pertanto

$$V \text{ del locale seminterrato } \text{€. } 4.330,00$$

#### **Piano primo (appartamento)**

superficie commerciale 153,00 mq

$$V = \text{mq. } 153,00 \times \text{€. } 660,00 = \text{€. } 100.980,00$$

#### **Balconi piano primo**

superficie commerciale 47,40 mq (a cui si applica il coefficiente del 25% come da Norma UNI 10750 e smi)

$$V = \text{mq. } 47,40 \times \text{€. } 660,00 \times 0,25 = \text{€. } 7.110,00$$

#### **Piano secondo sottotetto mansardato**

(a cui si applica il coefficiente del 40% come da Norma UNI 10750 e smi)



superficie commerciale zona praticabile ma non abitabile 60,00 mq

$$V = \text{mq. } 60 \times \text{€. } 660,0 \times 0,40 = \text{€. } 15.840,00$$

superficie commerciale zona praticabile h media 0.80 metri : 52,00 mq

$$V = \text{mq. } 52,00 \times \text{€. } 660,60 \times 0,05 = \text{€. } 1.716,00$$

### Corte esclusiva

superficie commerciale 410,00 mq

$$V = \text{mq. } 410,00 \times \text{€. } 660,00 \times 0,07 = \text{€. } 18.942,00$$

Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

Valore complessivo  $V = \text{€. } 148.918,00$

*A cui dovranno essere sottratti i costi per richiedere il certificato di agibilità e i costi per la regolarizzazione delle planimetrie catastali quantificabili come di seguito*

• Diritti e oneri per la richiesta (quota parte con altra unità)	€. 50,00
• Certificazioni impianti (idrici, elettrici e termico)	€. 1.500,00
• Ape (attestato di prestazione energetica)	€. 300,00
• Certificato di collaudo statico (quota parte con altra unità)	€. 1.500,00
• <u>Aggiornamento planimetria catastale</u>	<u>€. 1.000,00</u>
Totale	€. 4.350,00

Valore complessivo  $V = \text{€. } 144.568,00$

A cui si sottrae il 15% del valore per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto (quantificati come consuetudine in altre relazioni di stime per procedimenti esecutivi) pari a €.  
21.685,20

Pertanto

**VALORE DELL'INTERO CESPITE  $V = \text{€. } 123.000,00$  IN CIFRA TONDA (euro centotrentemila/00)**

### ***Determinazione del valore venale della quota pignorata dell'immobile***

L'immobile risulta pignorato per la proprietà 1/1 xxxxxxxxx

**UNITA' IMMOBILIARE Foglio 1, Particella 493, sub 7, Piano S1-T** composta da un appartamento al piano Terra/rialzato, un locale cantina/legnaia al piano seminterrato e una corte ad uso esclusivo



## ***DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE***

### **Porzione di Piano seminterrato (legnaia, cantina, wc)**

Superficie commerciale 21,00 mq (a cui si applica il coefficiente del 50% come da Norma UNI 10750 e smi)

$$V = \text{mq. } 21 \times \text{€. } 660,00 \times 0,50 = \text{€. } 6.930,00$$

### **Piano terra/rialzato (appartamento)**

superficie commerciale 160,00 mq

$$V = \text{mq. } 160,00 \times \text{€. } 660,00 = \text{€. } 105.600,00$$

### **Balcone** (chiuso da veranda di alluminio e vetro abusiva ai sensi della sentenza del CdS 469/2022)

Rilevato che da progetto reperito (e come già specificato) si evince che resta un volume ancora disponibile/realizzabile pari a 188 mc ampiamente sufficiente per poter sanare l'abuso dell'aumento di volumetria, pari a 30 mc circa, derivante dalla chiusura del balcone, si tiene conto delle spese per la regolarizzazione urbanistica dell'ampliamento e la superficie del balcone verrà valutata come superficie interna e abitabile. Pertanto vista la superficie commerciale 10,50 mq

$$V = \text{mq. } 10,50 \times \text{€. } 660,00 = \text{€. } 6.930,00$$

A cui vanno sottratte le spese per la sanatoria urbanistica pari a:

€. 1.000,00 sanatoria

€. 300,00 costo di costruzione

€. 1.200,00 Spese tecniche

$$V = \text{€. } 4.430,00$$

### **Patio d'ingresso**

superficie commerciale 17,00 mq (a cui si applica il coefficiente del 25% come da Norma UNI 10750 e smi)

$$V = \text{mq. } 17,00 \times \text{€. } 660,0 \times 0,25 = \text{€. } 2.805,00$$

### **Corte esclusiva (annessa all'unità immobiliare sub 7)**

superficie commerciale 500,00 mq (a cui si applica il coefficiente del 7% come da Norma UNI 10750 e smi)

$$V = \text{mq. } 500,00 \times \text{€. } 660,00 \times 0,07 = \text{€. } 23.100,00$$

Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:



Valore complessivo  $V = €. 142.865,00$

A cui dovranno essere sottratti i costi per richiedere il certificato di agibilità e i costi per la regolarizzazione delle planimetrie catastali quantificabili come di seguito

• Diritti e oneri per la richiesta (quota parte con altra unità)	€. 50,00
• Certificazioni impianti (idrici, elettrici e termico)	€. 1.500,00
• Ape (attestato di prestazione energetica)	€. 300,00
• Certificato di collaudo statico (quota parte con altra unità)	€. 1.500,00
• <u>Aggiornamento planimetria catastale</u>	<u>€. 1.000,00</u>
Totale	€. 4.350,00

Valore complessivo  $V = €. 138.515,00$

A cui si sottrae il 15% del valore per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto (quantificati come consuetudine in altre relazioni di stime per procedimenti esecutivi) pari a €.  
20.777,25

Pertanto il più probabile valore venale dell'unità immobiliare è pari a

**Valore complessivo  $V = €. 118.000,00$  in cifra tonda (centodiciottomila/00 euro)**

***Determinazione del valore venale della quota pignorata dell'immobile***

L'immobile risulta pignorato per la proprietà 1/1 xxxxxxxx

**UNITA' IMMOBILIARE Foglio 1, Particella 493, sub 1, Piano S1** composta da un locale garage/box auto (catastalmente) a piano seminterrato

***DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE***

**Porzione di Piano seminterrato (catastalmente garage/box ma adibito a vano abitabile)**

Superficie commerciale 54,00 mq (a cui si applica il coefficiente del 50% come da Norma UNI 10750 e smi)

$$V = \text{mq. } 54 \times €. 660,00 \times 0,50 = €. 17.820,00$$

A cui dovranno essere sottratti i costi per richiedere il certificato di agibilità quantificabili come di seguito

• Certificazioni impianti (idrici, elettrici e termico)	€. 300,00
• <u>Aggiornamento planimetria catastale</u>	<u>€. 1.000,00</u>
Totale	€. 1.300,00

Valore complessivo  $V = €. 16.520,00$



A cui si sottrae il 15% del valore per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto quantificati come consuetudine in altre relazioni di stime per procedimenti esecutivi pari a € 2.478,00

Pertanto il più probabile valore venale dell'unità immobiliare è pari a

**Valore complessivo  $V = € 14.000,00$  in cifra tonda (quattordicimila/00 euro)**

### ***Determinazione del valore venale della quota pignorata dell'immobile***

L'immobile risulta pignorato per la proprietà 1/1 xxxxxxxxxxxxxx

## FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Rilevata la conformazione planimetrica dell'unità immobiliare, la possibilità di accesso alle unità, lo stato dei luoghi soprattutto in riferimento alle opere impiantistiche, gli identificativi catastali e l'intestazione della proprietà il ctu ritiene imprescindibile la formazione di

**NUMERO 2 LOTTI**

- **LOTTO 1** Unità immobiliare posta al piano S1-1°-2° con corte esclusiva

### DESCRIZIONE E DATI IDENTIFICATIVI:

Unità immobiliare, facente parte di un più ampio fabbricato bifamiliare sito nel comune di Marano Marchesato (Cs) alla via G. Mazzini n. 7, composta da Abitazione (cat A2) al piano 1°, porzione di piano seminterrato allo stato rustico adibito a legnaia indivisa da altra particella non oggetto di pignoramento, un piano secondo/sottotetto praticabile ma non abitabile collegato al piano primo da scala interna e di corte esclusiva come di seguito dettagliato:

- Porzione di piano seminterrato allo stato rustico (catastalmente cantina legnaia), indiviso da altra particella non oggetto di pignoramento, di mq 25,00 netti circa
- Piano primo (appartamento) accessibile da scala esterna composto da ingresso/corridoio di mq. 6,40 circa, da vano cucina di mq 18,40 circa, da vano soggiorno di mq 21,90 circa, da vano corridoio di mq. 11,70 circa, da numero 3 vani letto rispettivamente di mq. 19,10, mq. 16,70 e mq. 11,70, numero 2 vani bagno di mq. 5,00 e mq. 6,00, due balconi a sbalzo di mq. 35,80 e di mq. 11,60 circa.
- Piano secondo/sottotetto praticabile ma non abitabile composto da un ampio vano di mq. 46,40 circa con altezza massima al colmo di metri 2,45 e ai lati di metri 1,50 circa e 1,30 circa, un locale bagno di mq. 4,20 circa e due vani ripostiglio di altezza media entrambi di 0,80 metri per un estensione totale di quest'ultimi di mq. 52,00 circa;



- Corte esclusiva di mq 410,00 circa in parte pavimentata con cemento in parte adibita ad orto.

***Catasto Fabbricati***

Comune di Marano Marchesato (Cs) censito al N.C.E.U al Foglio 1, Particella 493, subalterno 8, Cat A/2, classe 1, Consistenza 9.5 vani, Rendita 588,76, Via G. Mazzini n. 7, piano S1-1-2. Proprietà 1000/1000 xxxxxxxxxxxx

**VALORE PREZZO BASE QUOTA DI 1/1 V = € 123.000,00 (eurocentoventitremila/00)**

- **LOTTO 2** Unità immobiliare posta al piano S1-T° con corte esclusiva

**DESCRIZIONE E DATI IDENTIFICATIVI:**

Unità immobiliare, facente parte di un più ampio fabbricato bifamiliare sito nel comune di Marano Marchesato (Cs) alla via G. Mazzini n. 7, composta da Abitazione (cat A2) al piano Terra/rialzato e locale seminterrato, catastalmente parte legnaia e parte garage, indivisi, e corte esclusiva come di seguito dettagliato:

- Porzione piano seminterrato (catastalmente cantina legnaia annessa all'appartamento) composto tre vani di mq 9,00 e 4.20 netti circa e un bagno di mq. 2.80
- Piano Terra/rialzato (appartamento) accessibile da scala esterna composto da un locale ingresso/corridoio di mq. 19,00 circa, da vano cucina di mq 21,00 circa, da vano soggiorno di mq 30,00 circa, da numero 3 vani letto rispettivamente di mq. 19,40, mq. 12,40 e mq. 12,50, numero 2 vani bagno di mq. 8.30 e mq. 6.00, un ripostiglio di mq. 2,90 circa, un balcone a sbalzo di mq. 10,50 e un patio rialzato di mq. 17,00 circa a servizio di un vano cucina e dell'ingresso.
- Corte ad uso esclusivo di mq 500,00 circa in parte pavimentata con lastre irregolari in porfido e in parte con battuto di cemento
- Porzione Piano seminterrato (catastalmente garage/box con identificativo catastale autonomo) adibito a tavernetta composto da un unico vano di mq 54,00 netti circa con scala interna che comunica con l'appartamento posto al piano terra/rialzato

***Catasto Fabbricati***

Appartamento a piano Terra/rialzato, porzione piano seminterrato (legnaia/cantina) e corte

Comune di Marano Marchesato (Cs) censito al N.C.E.U al Foglio 1, Particella 493,





subalterno 7, Cat A/2, classe 1, Consistenza 8 vani, Rendita 495,80, Via G. Mazzini n. 7, piano S1-T. In ditta xxxxxxxxxxxxxx Proprietà 1000/1000.

Porzione di Piano seminterrato (catastalmente garage/box)

Comune di Marano Marchesato (Cs) censito al N.C.E.U al Foglio 1, Particella 493, subalterno 1, Cat C/6, classe 4, Consistenza 19 mq, Rendita 88,57, Contrada Malvitani snc piano S1. In ditta xxxxxxxxxxxxxx Proprietà 1000/1000.

**VALORE PREZZO BASE QUOTA DI 1/1 V = € 132.000,00 (eurocentotrentaduemila/00)**

Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I., per la fiducia accordatami, ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed aver agito con scrupolo ed obiettività e, nelle conclusioni, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Cosenza lì, 11.11.2023

*In fede*  
IL C.T.U.  
*Arch. Francesco Fortino*



- **LOTTO 1** Unità immobiliare posta al piano S1-1°-2° con corte esclusiva

**DESCRIZIONE E DATI IDENTIFICATIVI:**

Unità immobiliare, facente parte di un più ampio fabbricato bifamiliare sito nel comune di Marano Marchesato (Cs) alla via G. Mazzini n. 7, composta da Abitazione (cat A2) al piano 1°, porzione di piano seminterrato allo stato rustico adibito a legnaia indivisa da altra particella non oggetto di pignoramento, un piano secondo/sottotetto praticabile ma non abitabile collegato al piano primo da scala interna e di corte esclusiva come di seguito dettagliato:

- Porzione di piano seminterrato allo stato rustico (catastalmente cantina legnaia), indiviso da altra particella non oggetto di pignoramento, di mq 25,00 netti circa
- Piano primo (appartamento) accessibile da scala esterna composto da ingresso/corridoio di mq. 6,40 circa, da vano cucina di mq 18,40 circa, da vano soggiorno di mq 21,90 circa, da vano corridoio di mq. 11,70 circa, da numero 3 vani letto rispettivamente di mq. 19,10, mq. 16,70 e mq. 11,70, numero 2 vani bagno di mq. 5.00 e mq. 6.00, due balconi a sbalzo di mq. 35,80 e di mq. 11,60 circa.
- Piano secondo/sottotetto praticabile ma non abitabile composto da un ampio vano di mq. 46.40 circa con altezza massima al colmo di metri 2,45 e ai lati di metri 1,50 circa e 1,30 circa, un locale bagno di mq. 4,20 circa e due vani ripostiglio di altezza media entrambi di 0,80 metri per un estensione totale di quest'ultimi di mq. 52,00 circa;
- Corte esclusiva di mq 410,00 circa in parte pavimentata con cemento in parte adibita ad orto.

***Catasto Fabbricati***

Comune di Marano Marchesato (Cs) censito al N.C.E.U al Foglio 1, Particella 493, subalterno 8, Cat A/2, classe 1, Consistenza 9.5 vani, Rendita 588,76, Via G. Mazzini n. 7, piano S1-1-2. Proprietà 1000/1000 xxxxxxxxxxxx

**VALORE PREZZO BASE QUOTA DI 1/1 V = € 123.000,00 (eurocentoventitremila/00)**



- **LOTTO 2** Unità immobiliare posta al piano S1-T° con corte esclusiva

**DESCRIZIONE E DATI IDENTIFICATIVI:**

Unità immobiliare, facente parte di un più ampio fabbricato bifamiliare sito nel comune di Marano Marchesato (Cs) alla via G. Mazzini n. 7, composta da Abitazione (cat A2) al piano Terra/rialzato e locale seminterrato, catastalmente parte legnaia e parte garage, indivisi, e corte esclusiva come di seguito dettagliato:

- Porzione piano seminterrato (catastalmente cantina legnaia annessa all'appartamento) composto tre vani di mq 9,00 e 4.20 netti circa e un bagno di mq. 2.80
- Piano Terra/rialzato (appartamento) accessibile da scala esterna composto da un locale ingresso/corridoio di mq. 19,00 circa, da vano cucina di mq 21,00 circa, da vano soggiorno di mq 30,00 circa, da numero 3 vani letto rispettivamente di mq. 19,40, mq. 12,40 e mq. 12,50, numero 2 vani bagno di mq. 8.30 e mq. 6.00, un ripostiglio di mq. 2,90 circa, un balcone a sbalzo di mq. 10,50 e un patio rialzato di mq. 17,00 circa a servizio di un vano cucina e dell'ingresso.
- Corte ad uso esclusivo di mq 500,00 circa in parte pavimentata con lastre irregolari in porfido e in parte con battuto di cemento
- Porzione Piano seminterrato (catastalmente garage/box con identificativo catastale autonomo) adibito a tavernetta composto da un unico vano di mq 54,00 netti circa con scala interna che comunica con l'appartamento posto al piano terra/rialzato

***Catasto Fabbricati***

*Appartamento a piano Terra/rialzato, porzione piano seminterrato (legnaia/cantina) e corte*

Comune di Marano Marchesato (Cs) censito al N.C.E.U al Foglio 1, Particella 493, subalterno 7, Cat A/2, classe 1, Consistenza 8 vani, Rendita 495,80, Via G. Mazzini n. 7, piano S1-T. In ditta xxxxxxxxxxxx Proprietà 1000/1000.

*Porzione di Piano seminterrato (catastalmente garage/box)*

Comune di Marano Marchesato (Cs) censito al N.C.E.U al Foglio 1, Particella 493, subalterno 1, Cat C/6, classe 4, Consistenza 19 mq, Rendita 88,57, Contrada Malvitani snc piano S1. In ditta xxxxxxxxxxxx Proprietà 1000/1000.

**VALORE PREZZO BASE QUOTA DI 1/1 V = € 132.000,00 (eurocentotrentaduemila/00)**



## Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I., per la fiducia accordatami, ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed aver agito con scrupolo ed obiettività e, nelle conclusioni, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Cosenza lì, 11.11.2023

*In fede*  
IL C.T.U.  
*Arch. Francesco Fortino*

