

DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI

Oggetto della procedura sono i beni in Comune di San Marco Argentano (CS) correttamente identificati in atti d'ufficio, censiti in NCEU di Cosenza, in quota di proprietà 1000/1000 in ditta [REDACTED]:

(LOTTO 1)

Unità immobiliare al **foglio di mappa n°52** del Comune di San Marco Argentano alla **particella n°380 sub 1** categoria C/2 – classe 6 – Piano T, Consistenza Catastale 18,00 mq. - Rendita Catastale €47,4.

Detto cespite (Magazzino) costituisce porzione di fabbricato che confina per un lato con via V. Emanuele III, per due lati con corte di pertinenza e per un alto con fabbricato di altra proprietà. E' accessibile direttamente dal piano strada di via V. Emanuele III civico 87 (la visura catastale indica erroneamente il civico 67). Consta di unico vano che, seppur a destinazione catastale C/2, risulta di fatto adibito a cucina rustica.

Per quanto attiene le finiture interne si rilevano pavimentazione ceramica, pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successivamente tinteggiate, infisso di acceso in metallo nonché esterno/finestra in alluminio a riquadri in vetro.

La dotazione impiantistica è spartana con impianto idrico/scarico limitato al solo lavatoio, regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante comunale, impianto elettrico sottotraccia limitato a punto luce e prese a pavimento, impianto termico non presente.

Lo stato di conservazione globale di questa porzione può definirsi decoroso sia per quanto attiene l'aspetto propriamente riguardante l'unità immobiliare che per quanto attiene il complesso immobiliare di cui fa parte.

L'interno non coincide propriamente con quanto rilevabile dalla documentazione tecnica acquisita in Comune e relativa all'ultimo intervento edilizio autorizzato sull'immobile (Autorizzazione edilizia n°81/94 rilasciata alla Sig.ra [REDACTED] in data 02/09/1994 e volturata al Sig. [REDACTED] in data 20/05/2002); rispetto a tale documentazione, infatti, si rileva in primo luogo che uno dei due infissi risulta murato nonché, in secondo luogo, che detta porzione immobiliare è stata posta in comunicazione con le porzioni soprastanti mediante scala interna ricavata all'interno del terrapieno retrostante.

Valore di vendita stimato:

NE IMMOBILIARE	ia(€)	rio(€/mq.)	ita(€)
I - FOGLIO 52 PART. 380 SUB 1 (Magazzino)	20.784,28 €	364,95 €	
one assenza di garanzia per vizi (-15%)	-3.117,64 €		
one sanzione sanatoria edilizia art.34 Dpr 380/01 mq. *141,20 €/mq. – Legge 392/78)	- 2.176,00 €		
one spese tecniche pratica sanatoria	- 2.500,00 €		
avori chiusura vano accesso scala	500,00 €		
SOMMANO	12.490,64 €	219,33 €	12.490,64 €

(LOTTO 2)

- unità immobiliare al **foglio di mappa n°52** del Comune di San Marco Argentano alla **particella n°380 sub 2** categoria A/4 – classe 1 – Piano T-1 Consistenza Catastale 2,5 vani - Rendita Catastale €80,05.
- unità immobiliare al **foglio di mappa n°52** del Comune di San Marco Argentano alla **particella n°380 sub 3** categoria A/4 – classe 1 – Piano 2 Consistenza Catastale 2,0 vani - Rendita Catastale €64,04.



Detti cespiti costituiscono porzione di fabbricato che confina per un lato con via V. Emanuele III, per due lati con corte di pertinenza e per un alto con fabbricato di altra proprietà.

La porzione immobiliare posta ai piani terra e primo (**porzione appartamento sub 2**) è raggiungibile sia da accesso autonomo dall'esterno al civico 85 (la visura catastale indica erroneamente il civico 65), che dal predetto collegamento interno con il magazzino sub 1.

Come già detto questa porzione si sviluppa su due livelli leggermente sfalsati di 20 cm., da cui si accede esclusivamente al piano superiore.

Per quanto attiene le finiture interne si rilevano pavimentazioni in ceramica e pareti murarie trattate ad intonaco e stucco veneziano tinteggiato. Si evincono infissi di porta interne del tipo cieco e tamburato, infisso d'ingresso semi blindato e pannellato in laminato effetto legno nonché, infissi esterni finestre/balconi in alluminio a riquadri in vetro privi di protezione esterna.

La dotazione impiantistica è di tipo standard, per tipologia ed epoca dell'immobile, e consta d'impianto idrico sottotraccia regolarmente collegato alla rete idrica e fognante comunale, impianto elettrico derivato in cassette murali fino al quadro, impianto termico autonomo alimentato da caldaia a gas.

La distribuzione degli ambienti interni non risulta coincidente con la documentazione tecnica acquisita in comune relativa all'ultimo intervento edilizio autorizzato (Autorizzazione edilizia n°81/94 rilasciata alla Sig.ra ██████████ in data 02/09/1994 e volturata al Sig. ██████████ in data 20/05/2002). Si rilevano infatti notevoli difformità relative alla distribuzione e divisione degli ambienti nonché la realizzazione di un bagno in aggiunta.

Completa il compendio immobiliare oggetto di stima la porzione immobiliare posta al piano secondo (**porzione appartamento sub 3**) raggiungibile esclusivamente mediante scala interna che, di fatto, la pone in connessione diretta con le restanti parti dell'edificio innanzi descritte sub 1 e 2.

Per quanto attiene le finiture interne si rilevano pavimentazioni in ceramica e pareti murarie trattate ad intonaco e successivamente tinteggiate con pittura lavabile. Si evincono infissi di porta interne del tipo cieco e tamburato, ed infissi esterni finestre/balconi in alluminio a riquadri in vetro privi di protezione esterna.

Anche in questo caso la distribuzione degli ambienti interni non risulta coincidente con la documentazione tecnica acquisita in comune relativa all'ultimo intervento edilizio autorizzato (Autorizzazione edilizia n°81/94 rilasciata alla Sig.ra ██████████ in data 02/09/1994 e volturata al Sig. ██████████ in data 20/05/2002). Si rilevano infatti sia un ampliamento plano-volumetrico per effetto della sopraelevazione di una porzione immobiliare nonché, la totale difformità della distribuzione degli ambienti interni.

Valore di vendita stimato:

DESCRIZIONE IMMOBILIARE	Valore (€)	Superficie (€mq.)	Costo (€)
2 - FOGLIO 52 PART. 380 SUB 2-3 (Appartamento)	69.100,28 €	401,75 €	
Disconto per assenza di garanzia per vizi (-15%)	-10.365,04 €		
Disconto sanzione sanatoria edilizia art.34 Dpr 380/01 (mq. *315 €/mq. - Valore venale Ag. Territorio)	- 4.024,20 €		
Disconto spese tecniche pratica sanatoria	- 5.000,00 €		
SOMMANO	49.711,04 €	289,02 €	14 €

Tanto si doveva

IL C.T.U.
ing. Vincenzo Schirinzi

