TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Giudiziaria Nr. 51/2016

del Registro Esecuzioni Immobiliari promossa

da Banca per Lo Sviluppo della Cooperazione di Credito in danno del Sig.

[redacted]

Giudice dell'esecuzione: Dr.ssa Giusi Ianni

Perito Estimatore: Arch. Roberto Cava

Relazione di stima

Casali del Manco, lì 04.02.2019

L' Esperto Estimatore

Arch. Roberto Cava

Firmato Da: CAVA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 578d826c686315a7ba9bfdf7147ca270

RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo Giudice dell' esecuzione Dr. ssa Giusi Ianni

1. Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 06 aprile 2016 e recante numero 169/2016, l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. ssa Francesca Goggiamani nominava me sottoscritto Arch. Roberto cava, con studio in Casali del Manco (Loc. Spezzano Piccolo - Cosenza) alla Via G. Rossa n° 39, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n. 1087, Esperto Estimatore nella procedura esecutiva promossa da Banca Per Lo Sviluppo Della Cooperazione Di Credito contro [redacted] recante n. 51/2016 del Registro Esecuzioni Immobiliari e mi invitava a comparire all'udienza del 17 ottobre 2016 per il giuramento di rito. In tale data l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. ssa Francesca Goggiamani, conferiva al sottoscritto il mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei [in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento]. In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

2) predisporre, sulla base dei documenti in atti, l' elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);

3) acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

4) descrivere, previo necessario accesso, gli immobili pignorati, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie

Firmato Da: CAVA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 578d826c686315a7ba9bfdf7147ca270

(calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessorie millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali dei beni (strutture verticali, solai, infissi esterni ed- interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

5) accertare la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6) rilevare le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale descrivendo le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto ed a quantificando in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

7) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;.

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001,n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Firmato Da: CAVA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 578d826c686315a7ba9bfdf7147ca270

10) dire, nel caso in cui gli immobili siano pignorati solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non oppónibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, eventuale spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Firmato Da: CAVA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 578d826c686315a7ba9bfdf7147ca270

Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari a1 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

15) riportare in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita:

- la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;

- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;

- se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come trascritto nei verbali di sopralluogo (*cfr.* All. 3), le operazioni di consulenza ebbero inizio giorno 29 Maggio 2018 in San Marco Argentano (CS), alla presenza del [redacted] debitore esecutato, dopo aver dato lettura del mandato conferitomi, venivano effettuate operazioni di rilievo metrico e fotografico (*cfr.* Sub 4 All. 8.1 foto nn 1/12; Sub 18 All. 8.2 foto nn 1/13, Sub 19 All. 8.3 foto nn. 1/23, Sub 20 All. 8.4 foto 1/5; BCNC 8.5 foto nn 1/4) dei beni oggetto di pignoramento. In date intermedie e successive ai suddetti sopralluoghi, ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatogli, il sottoscritto reperiva altra documentazione e precisamente si recava presso i competenti uffici del Comune di San Marco Argentano (CS) ottenendo copia della certificazione tecnico - urbanistica dei suddetti beni (*cfr.* All. 9).

3. Risposte ai quesiti

3.1 Il sottoscritto C.T.U. ha verificato, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), controllando in particolare la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell' esecutata e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento.

Fabbricati siti nel comune di San Marco Argentano (CS) (Codice: H981) Provincia di COSENZA in testa al debitore esecutato [redacted] ***almeno fino alla data di trascrizione del pignoramento, ovvero del 03.02.2016*** *per come meglio verrà specificato al punto 3.2:*

A) Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano (CS):

Firmato Da: CAVA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 578d826c686315a7ba9bfdf7147ca270

1) - Foglio 42 Particella 125 sub.4, C/da Cimino, piano primo, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41; proprietà 1000/1000 [redacted] *Sub 14, 21,15 BCNC*

2) - Foglio 42 Particella 125 sub.18, C/da Cimino, piano T, categoria C/1 classe 1, consistenza 212 mq, sup catastale 258 mq rendita 1.653,28; proprietà 1000/1000 [redacted] *Sub 14 e 21 BCNC*

3) - Foglio 42 Particella 125 sub.19, C/da Cimino, piano primo, categoria A/3 classe 1, consistenza 8 vani, sup catastale 252 mq escluse aree scoperte 238 mq rendita 413.17; proprietà 1000/1000 [redacted] *Sub 14, 21,15 BCNC*

3) - Foglio 42 Particella 125 sub.20, C/da Cimino, piano terra, categoria C/2, classe 1, consistenza 90,00 mq, sup catastale 105 mq rendita 97,61; proprietà 1000/1000 [redacted] *Sub 14, 21,15 BCNC*

3.2 L' elenco delle sole iscrizioni e delle sole trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, rivelabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, presenta una situazione mutata in riferimento alla certificazione ipocatastale allegata in atti datata 04 dicembre 2018; infatti dal prospetto sottostante in cui si riporta sinteticamente l' elenco delle suddette formalità gravanti sugli immobili oggetti di pignoramento elencati al precedente punto 3.1 a, emerge una cessione di diritti reali a titolo oneroso in data 06.02.2017, come peraltro confermato anche dalle visure catastali.

1) U.I.U. <u>Foglio 42 Plla 125 subalterno 4 (All. 5)</u>

- TRASCRIZIONE del 09/12/2005 - Registro Particolare 25972 Registro Generale 48609.
  Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 136/2004 del 29/01/2004
  Atto Per Causa Di Morte –Certificato di Denuncia Successione

- TRASCRIZIONE del 29/09/2006 - Registro Particolare 22540 Registro Generale 33854.
  Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 2449/2003 del 06/11/2003
  Atto Per Causa Di Morte –Certificato di Denuncia Successione

- ISCRIZIONE del 24/04/2012 – Registro Particolare 9054 Registro Generale 10760
  Pubblico Ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio 86156/35309 del 19/04/2012
  Atto tra Vivi Compravendita

Firmato Da: CAVA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 578d826c686315a7ba9bfdf7147ca270

- ISCRIZIONE del 24/04/2012 – Registro Particolare 856 Registro Generale 10761
  Pubblico Ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio 86157/35310 del 19/04/2012
  Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

- TRASCRIZIONE del 01/03/2016 – Registro Particolare 4215 Registro Generale 5049
  Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 219/2015 del 03/02/2015
  Atto esecutivo o Cautelare - Verbale Pignoramento Immobili San Marco Argentano

- TRASCRIZIONE del 06/03/2017 - Registro Particolare 5486 Registro Generale 6611.
  Pubblico Ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio 93857/40495 del 06/02/2017
  ATTO TRA VIVI – Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso Immobili siti in San Marco Argentano

2) U.I.U. Foglio 42 Plla 125 subalterno 18 (All. 5)

- TRASCRIZIONE del 24/04/2012 - Registro Particolare 9054 Registro Generale 10760. Pubblico Ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio 86156/35309 del 19/04/2012
  ATTO TRA VIVI –Compravendita Immobili siti in San Marco Argentano

- ISCRIZIONE del 24/04/2012 – Registro Particolare 856 Registro Generale 10761
  Pubblico Ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio 86157/35310 del 19/04/2012
  Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

- ISCRIZIONE del 16/10/2015 – Registro Particolare 2463 Registro Generale 23230
  Pubblico Ufficiale Giudice di Pace Repertorio 1176 del 29/05/2015
  Ipoteca Giudiziale – Derivante da Decreto Ingiuntivo
  Immobili siti in San Marco Argentano

- TRASCRIZIONE del 01/03/2016 – Registro Particolare 4215 Registro Generale 5049
  Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 219/2015 del 03/02/2015
  Atto esecutivo o Cautelare - Verbale Pignoramento Immobili San Marco Argentano

- TRASCRIZIONE del 06/03/2017 - Registro Particolare 5486 Registro Generale 6611.
  Pubblico Ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio 93857/40495 del 06/02/2017
  ATTO TRA VIVI – Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso Immobili siti in San Marco Argentano

3) U.I.U. Foglio 42 Plla 125 subalterno 19 (All. 5)

- TRASCRIZIONE del 24/04/2012 - Registro Particolare 9054 Registro Generale 10760. Pubblico Ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio 86156/35309 del 19/04/2012
  ATTO TRA VIVI –Compravendita Immobili siti in San Marco Argentano

Firmato Da: CAVA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 578d826c686315a7ba9bfdf7147ca270

- ISCRIZIONE del 24/04/2012 – Registro Particolare 856 Registro Generale 10761
  Pubblico Ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio 86157/35310 del 19/04/2012
  Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

- TRASCRIZIONE del 01/03/2016 – Registro Particolare 4215 Registro Generale 5049
  Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 219/2015 del 03/02/2015
  Atto esecutivo o Cautelare - Verbale Pignoramento Immobili San Marco Argentano

- TRASCRIZIONE del 06/03/2017 - Registro Particolare 5486 Registro Generale 6611.
  Pubblico Ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio 93857/40495 del 06/02/2017
  ATTO TRA VIVI – Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso Immobili siti in San Marco Argentano

4) U.I.U. Foglio 42 Plla 125 subalterno 20 (All. 5)

- ISCRIZIONE del 24/04/2012 – Registro Particolare 9054 Registro Generale 10760
  Pubblico Ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio 86156/35309 del 19/04/2012
  Atto tra Vivi Compravendita

- TRASCRIZIONE del 01/03/2016 – Registro Particolare 4215 Registro Generale 5049
  Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 219/2015 del 03/02/2015
  Atto esecutivo o Cautelare - Verbale Pignoramento Immobili San Marco Argentano

- TRASCRIZIONE del 06/03/2017 - Registro Particolare 5486 Registro Generale 6611.
  Pubblico Ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio 93857/40495 del 06/02/2017
  ATTO TRA VIVI – Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso Immobili siti in San Marco Argentano

3.3 In atti il sottoscritto ha individuato le mappe censuarie, che, seppur non aggiornata per come meglio verrà specificato nel successivo punto 3.6, ha consentito un' agevole identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

3.4 Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati visionati durante il sopralluogo del 29 Maggio 2018 (*cfr.* All. 3) e se ne riporta la seguente descrizione separatamente per le singole unità immobiliari urbane site in San Marco Argentano (CS) alla C/da Cimino alla Via A. De Gasperi, nr 21 cosi identificati al Catasto: 1) ***Foglio 42 Particella 125 subalterno 4***, abitazione piano primo; 2) ***Foglio 42 Particella 125 subalterno 18***, piano terra attività commerciale; 3) ***Foglio 42 Particella 125 subalterno 19*** abitazione piano primo; 4) ***Foglio 42 Particella 125 subalterno 20*** locale deposito piano terra.

Unita Immobiliare Urbana (F.42 P.lla 125 subalterni **4-18-19-20**, San Marco Argentano C/da Cimino, Via A. De Gasperi nr 21) [redacted]

Firmato Da: CAVA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 578d826c686315a7ba9bfdf7147ca270

I fabbricati cui le u.i.u. oggetto di pignoramento appartengono (F.42 P.lla 425 subalterni 18-19 e F.42 subalterno 4-20) sono ubicati in un'area extra urbana sulla Via A. De Gasperi nr 15,17,19,21 in prossimità del crocevia che immette nella zona industriale, conduce al comune di cui la C/da fa parte appunto San Marco Argentano, e all'innesto della A2 di Tarsia. Il manufatto a forma non regolare è il risultato di due corpi contigui, di cui il primo di maggiori dimensioni (subalterni 18 e 19) e adiacente alla strada si sviluppa per lungo all'interno della corte comune, ed il secondo (subalterni 20 e 4) si allinea a questo solo nella parte terminale che volge verso l'interno della corte a costituire una "L", ossia una sorta di semicorte con due lati aperti, di cui uno adiacente alla strada statale, e uno con un lotto libero limitrofo. La struttura verticale portante del fabbricato di maggiori dimensioni è in muratura (subalterni 18-19), mentre la struttura del manufatto posto più all'interno rispetto la strada è in cemento armato (subalterni 20-4). Si sviluppano entrambi i corpi su due livelli oltre copertura, ossia un piano terra e un primo piano. I solai per entrambi i corpi sono in latero-cemento e manto di copertura realizzato con tegole cementizie. Per accedere al piano primo dei due livelli sono state realizzate due scale esterne, di cui quella interna (Sub 15 scala e pianerottolo) alla corte identificata come (BCNC Sub 21) è a servizio del sub 4 e sub 19, mentre la scala esterna, cui si accede dal portico (BCNC Sub 14) cosi come il reliquato di terreno al piano terra adiacente alla strada fanno parte in modo esclusivo del sub 19. Il sub 20 è accessibile per mezzo del BCNC sub 21.

1) UNITA' ABITABILE (F.42 P.lla 125 subalterno 4)

L'unità abitabile in questione occupa il primo piano del corpo situato più all'interno rispetto alla strada pubblica. Appartiene al sub 4 e sub 19 come BCNC il sub 15. E' accessibile per mezzo della scala esterna posta all'interno della corte comune (sub 21) e di un piccolo ballatoio che immette al pianerottolo d'ingresso della stessa unità (sub 15). Il portone d'ingresso è situato più all'interno rispetto filo esterno muratura (*cfr.* All 8.1 foto 1). Si compone di un ingresso/cucina/pranzo, di una camera matrimoniale e di una camera da letto, oltre che di un bagno ricavato nella sagoma del manufatto adiacente e che comunque dichiarato anche in catasto. La consistenza, escluso il balcone che condivide con il sub 19 è di circa 116 mq al lordo delle murature. Il locale bagno, la camera singola ed il ripostiglio sono prive di aperture verso l'esterno. L'unità presenta i seguenti vani partendo nella descrizione dal portone di ingresso:

- ingresso salone cucina con portoncino esterno in legno (*cfr.* All 8.1 foto 2, 3,4,5)
- camera doppia (*cfr.* All 8.1 foto 6)
- camera singola (*cfr.* All 8.1 foto 7)
- bagno -ripostiglio (*cfr.* All 8.1 foto 8)

Firmato Da: CAVA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 578d826c686315a7ba9bfdf7147ca270

L'unità si presenta in uno stato di conservazione abbastanza buono considerato che di recente è stata oggetto di ristrutturazione. I pavimenti, le rifiniture, cosi come gli infissi egli stessi impianti presenti risultano funzionanti.

Per quanto riguarda le rifiniture del predetto immobile esse sono di media qualità e presentano uno stato di conservazione ottimale.

Consistono in:

- pavimenti interni in ceramica disposta a 45 ° di colore chiaro;
- ceramica come rivestimento della cucina limitata alla zona lavello, e alle pareti del bagno;
- pavimento ceramica al balcone;
- infissi interni in legno;
- infissi esterni in alluminio bianco all'inglese con vetrocamera per la parte interna e persiane marrone per la parte esterna;
- bagno provvisti di apparecchiature igienico – sanitarie;
- Ambienti pitturati con ottima fattura;
- impianto elettrico buono;
- impianto di riscaldamento autonomo con termo-camino e radiatori in alluminio camino, con caldaia annessa.

2) Unita Commerciale (F.42 P.lla 125 subalterno 18)

Trattasi di un livello piano terra attualmente adibito parte a "locale commerciale per bar e alimentari". e parte a deposito. Tale unità si sviluppa su una superficie complessiva di circa mq 262,00 mq al lordo delle murature; di tale superficie una parte, nella misura di 206,00 circa mq è adibita a locale commerciale, mentre la restante parte è adibita a deposito e locale cucina privata. Appartiene al sub 18 e al sub 19 come BCNC anche il sub 14. Presenta una geometria particolare con un lato di circa 12,00 mq in parallelo alla strada statale, per una profondità di circa mt 30 che però termina a cuspide; di questi, il primo dispone di due vetrate che costituiscono l'accesso all'attività commerciale, distanziate queste dalla strada pubblica Via A.De Gasperi da un portico che si sviluppa per tutto il fronte e per una larghezza di circa 2,40 che non fa parte dell'unità, ma rientra nella corte comune (BCNC sub 14), e che costituisce al piano primo il terrazzo scoperto dell'unita soprastante (sub 19). Altre aperture insistono sul lato che volge interno alla corte, mentre le aperture che insistono sul lato est a confine con la p.lla 42 sono semplicemente delle "luci" poste a mt 2,00 dal pavimento. L'unità commerciale è scansionata parallelamente all'asse stradale da nr quattro campate con mura portanti e setti in muratura. La struttura non rispecchia i criteri di sismicità per le ampie aperture nella muratura portante, o assenza di setti trasversali di controventamento. Tra muri divisori la stessa unità presenta i seguenti vani:

Firmato Da: CAVA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 578d826c686315a7ba9bfdf7147ca270

- area vendita con annesso un piccolo locale bagno, comprendente le prime due campate partendo dal lato strada; (*cfr.* All.8.2, foto n. 6/12)
- aree locale multiuso comprendente due campate con accesso alla corte comune e piccolo locale bagno ricavato sotto le rampe di accesso al piano primo; (*cfr.* All. 8.2, foto n. 3,4,5)
- vano deposito di forma triangolare con accesso alla corte e scala interna ad una rampa che lo collega al piano primo (*cfr.* All. 8.2, foto n. 1,2, All. 8.2, foto n. 20)

L'unità in oggetto si presenta in uno stato di conservazione abbastanza degradato con problematiche tipiche dei locali al piano terra. Infatti ben visibili sono le zone interessate da fenomeni di umidità di risalita sulle pavimentazioni e sulle murature portanti, molto vistose in determinati punti, tipo in prossimità del bagno ricavato nel sottoscala; l'altezza libera di piano è pari a mt 2,90 con setti e travate del solaio soprastante a vista che in parte limitano eventuali modifiche in merito a una diversa distribuzione degli stessi locali. I pavimenti, le rifiniture, cosi come gli infissi egli stessi impianti presenti mostrano un degrado avanzato e risultano mediamente funzionanti. Problematiche alla copertura sono evidenti all'intradosso del solaio soprastante.

Le rifiniture consistono in:

- pavimenti interni in mattonelle di ceramica color grigio datate;
- porte interne del tipo tamburate;
- infissi esterni in alluminio preverniciato bianco per quanto riguarda gli infissi che insistono sul lato strada e la finestra del piccolo locale servizi, e color argento per quelli che insistono sulla corte interna, entrambi senza vetrocamera;
- rivestimento murali in ceramica datata (bagno);
- soffitti e pareti tinteggiati limitatamente ai locali bar e alimentari

Gli impianti elettrici per quanto limitati risultano sotto traccia per i locali bar ristorante e a vista con canaline per i locali deposito. Specie l'impianto di questi ultimi locali risultano non a norma.

3) UNITA' ABITABILE (F.42 P.lla 125 subalterno 19)

L'unità abitabile in questione occupa l'intero livello piano primo del corpo del manufatto che è adiacente la strada Via A. De Gasperi, a meno di una piccola porzione adiacente il corpo "B" che è stata incorporata all'unità distinta con la particella identificata col sub 4. A parte questa porzione fanno parte in modo esclusivo dell'unità una terrazza coperta con struttura in ferro che affaccia sulla strada pubblica, un balcone che aggetta sulla corte interna e la scala esterna con il piccolo reliquato di terreno graffato al sub 19. Come BCNC al Sub 19 condiviso col sub 4 appartengono, il sub 15 (scale e pianerottolo All 8.3 foto 22,23) e condiviso col sub 4 e sub 20 il sub 21 (corte con pavimento in battuto di cemento All 8.3 foto 22). Si sviluppa su una superficie complessiva di circa mq 223,20 mq al lordo delle murature, oltre il terrazzo coperto, e il balcone. Appartiene al sub 19 e sub 18 come BCNC anche il sub 14. Dispone di nr 8 vani,

Firmato Da: CAVA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 578d826c686315a7ba9bfdf7147ca270

oltre una cucina e due locali bagno. La condizione di avere due ingressi, uno con accesso dalla scala che insiste di fianco al portico posto sul fronte principale, l'altro con accesso dalla scala all'interno della corte porta a supporre che l'attuale unità abitabile, rappresentava due unità distinte e separate unite attualmente da un varco ricavato in prossimità dei due bagni. Il vano multiuso (All 8.3 foto 20) ha nel suo interno una scala che permette il collegamento con il sub 18. Tutti i vani dispongono di aperture più o meno sufficienti relativamente al rapporto aero-illuminante dei vari locali. La porzione di manufatto più o meno regolare adiacente la strada presenta una scansione di setti portanti regolare, con quinte che si incrociano al centro, mentre la parte interna ha come muri portanti solo i muri perimetrali esterni, con setti liberi da controventature oltre la normale distanza indicata dalla normativa sismica. L'altezza utile di piano è di circa 2,95. L'unità presenta i seguenti vani partendo nella descrizione dalla scala esterna con accesso dalla corte esclusiva sub 19:

- ingresso salone con portoncino esterno in legno (*cfr.* All 8.3 foto 1)
- camera (*cfr.* All 8.3 foto 2,4)
- terrazzo coperto da lamiere con piano pavimentale a - 20 cm dal pavimento dei vani corrispondenti (salone-ingresso e camera) (*cfr.* All 8.3 foto 5)
- n° 3 camere da letto di cui una matrimoniale (*cfr.* All 8.3 foto 10,11,15,16)
- bagno 1 con doccia (*cfr.* All 8.3 foto 6)
- bagno 2 con vasca da bagno (*cfr.* All 8.3 foto 12)
- disimpegno (*cfr.* All 8.3 foto 7,8)
- vano cucina con pareti piastrellate e camino (*cfr.* All 8.3 foto 18,19)
- vano multiuso con piccola scala interna per accedere al piano inferiore (*cfr.* All 8.3 foto 20)
- balcone esterno, (*cfr.* All 8.3 foto 17).

La posizione e il dimensionamento dei vani è casuale, non segue nessuna logica di distribuzione degli stessi, e viene meno la distinzione totale della zona giorno e zona notte; al vano cucina si accede o attraversando una stanza dall'ingresso interno alla corte o dopo aver attraversato un lungo disimpegno dall'ingresso esterno. I due bagni sono ubicati entrambi a ridosso della parte centrale dell'unità e risultano poco funzionali rispetto la possibilità di un utilizzo diversificato tra diurno e notturno. La zona giorno del lato ingresso esterno gode di un terrazzo coperto che aggetta sulla strada principale. L'unità in oggetto si presenta in uno stato di conservazione mediamente conservato. Risultano datati sia i sanitari del bagno 2 cosi come tutti gli infissi esterni. La copertura del terrazzo (*cfr.* All 8.3 foto 5), cosi come quella del balcone che aggetta sulla corte interna è realizzata con elementi di ferro sottodimensionati. Problematiche alla copertura sono evidenti all'intradosso del solaio soprastante in prossimità della partizione interna del vano multiuso (*cfr.* All 8.3 foto 21). Gli impianti risultano datati e poco efficienti.

Per quanto riguarda le rifiniture del predetto immobile esse sono di scarsa qualità e presentano uno stato di conservazione non ottimale.

Firmato Da: CAVA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 578d826c686315a7ba9bfdf7147ca270

Consistono in:

- pavimenti interni in mezzo sagato di marmo e perlato royal nel salone ingresso e nelle camere;
- ceramica 20x30 al pavimento e rivestimento a tutta altezza alla cucina;

- pavimento in granigliato nel terrazzo;
- infissi interni in legno tamburate;
- infissi esterni in legno con persiane sempre in legno alla parte esterna;
- bagni provvisti di apparecchiature igienico – sanitarie;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento autonomo con camino.

Per quanto riguarda le *caratteristiche funzionali*, siamo in zona extra urbana lontano da scuole, municipio, chiese e altri servizi primari. Interessante la posizione per la zona industriale e per la vicinanza a strade tipi l'A2 e l'innesto alla strada che conduce sulla costa tirrenica.

4) UNITA' Deposito (F.42 P.lla 125 subalterno 20)

Trattasi di un livello piano terra attualmente adibito parte a "locale deposito". Tale unità si sviluppa su una superficie complessiva di circa mq 107,00 mq al lordo delle murature. Appartiene al sub 20 come BCNC anche il sub 21. Presenta una geometria pressappoco regolare con due lati chiusi senza aperture, e due lati con aperture, di cui il primo con le due porte in ferro di accesso ai locali deposito, e il secondo con due finestre alte (luci poste a oltre mt 2,00 dal pavimento) sul lato della corte ove attualmente insistono delle baracche. L'unità deposito presenta un solo vano, anche se non perfettamente regolare con H libero di 2,90 circa e con all'interno delle colonne in cemento armato.
L'unità in oggetto si presenta in uno stato di conservazione mediocre con problematiche tipiche dei locali al piano terra. I pavimenti, le rifiniture, cosi come gli infissi egli stessi impianti presenti mostrano un degrado avanzato e risultano mediamente funzionanti.

Le rifiniture consistono in (*cfr.* All 8.4):

- pavimenti interni in mattoni di cemento del tipo granigliato;
- infissi esterni (porte di accesso e finestre) in ferro
- intonaco interno non liscio, rifinito a fratazzo

L'impianto elettrico risulta funzionale ma limitato in nr di prese e punti luce.

3.5 Il sottoscritto Esperto Estimatore ha accertato la piena conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, conformità rilevata per i soli dati catastali i quali, hanno in

Firmato Da: CAVA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 578d826c686315a7ba9bfdf7147ca270

precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

3.6 Il sottoscritto Esperto Estimatore ha rilevato lievi difformità dei dati catastali riguarda l'unità commerciale distinta in Catasto al F. 42 P.lla 125 sub 18 e sub 19 ((scala esistente tra i due sub (*cfr.* All 8.2 foto 20) mentre risulta congrua, a meno di piccole variazioni di posizionamento di tramezzi e muro ingresso principale con le planimetrie catastali la sub 4. Il sub 20 risulta congruo al catastale. Non si è proceduto al risanamento di tale difformità in quanto il tempo a disposizione per la consegna non consentiva di ottenere tutti i permessi per regolamentare il tutto. In sede di definizione del valore si è tenuto comunque conto della spesa occorrente, detraendola dal valore finale.

3.7 L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per le zone occupate dai rispettivi fabbricati sono conformi a quanto realizzato e comunque entrambe le aree già occupate dai fabbricati ricadono in ZTO tipo B completamento nel PRG e nel PSC in fase di adozione come Zona TDU3.

3.8 L'unità abitabile distinta in Catasto al F 42 P.lla 125 sub 18 e 19 fa parte di un fabbricato realizzato antecedente la data del 1967. Per l'attività commerciale inerente il Sub 18 è stato regolarmente prodotto documento di Registrazione all' ASP di appartenenza. I sub 4 e 20 sono stati realizzati con i seguenti atti amministrativi: a) C.E. n° 38 del 26.08.1991, C.E: n° 64 del 28.09.1992, C.E. in sanatoria n° 1/50 del 13.10.2010, Dia prot. 7699 del 10.10.2010 (*cfr.* All 11).

3.9 Atteso che le quattro unità rappresentano porzioni di due fabbricati adiacenti, ma ben definiti, le u.i.u. oggetto di pignoramento possono costituire lotti separati considerando l'eliminazione della scala interna esistente con regolare progetto in sanatoria tra il sub 18 e il sub19, non riportata nelle planimetrie catastali, quindi abusiva. (*cfr.* All. 11, Tavv. 1,2,3). Nello specifico per ogni unità si ha: 1) **F 42 Plla 125 sub 4**: accesso da corte comune (sub 21) con entro stante scala comune e ballatoio (sub 15); 2) **F 42 Plla 125 sub 18**: Ingresso principale attività lato strada (sub 14) e secondario condominiale (sub 21) per l'unità commerciale e il deposito retrostante; 3) **F 42 Plla 125 sub 19**: accesso esclusivo da scala esterna (sub 14) e da corte comune (sub 21 (corte) con entro stante scala comune e ballatoio (sub 15); 4) **F 42 Plla 125 sub 20**: accesso da corte comune (sub 21). Alla luce di quanto sopra il sottoscritto suggerisce di provvedere alla vendita in lotti separati.

Perciò possono costituirsi i seguenti lotti:

N. Lotto	Identificativi catastali lotti
1	Locale abitazione sito nel Comune di San Marco Argentano (CS), Loc. Cimino catastalmente censita nel N.C.E.U. del suddetto Comune al **foglio di mappa n. 42,**

Firmato Da: CAVA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 578d826c686315a7ba9bfdf7147ca270

	particella 125 Subalterno 4 categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, sup comm. mq 122,10, rendita catastale € 450,00, indirizzo Loc. Cimino, Via A. De Gasperi nr 21 piano primo
3	Locale commerciale sito nel Comune di San Marco Argentano (CS), Loc. Cimino catastalmente censita nel N.C.E.U. del suddetto Comune al **foglio di mappa n. 42, particella 125 Subalterno 18** categoria C/1, classe 1, consistenza 272,00 mq, *sup. catastale* 258,00 mq, sup comm. 254,25 rendita catastale € 1.653.28, indirizzo Loc. Cimino, Via A. De Gasperi nr 17,19,21 piano terra
3	Locale abitazione sita nel Comune di San Marco Argentano (CS), Loc. Cimino catastalmente censita nel N.C.E.U. del suddetto Comune al **foglio di mappa n. 42, particella 125 Subalterno 19** categoria A/3, classe 1, consistenza vani 8, *sup. catastale 252,00 mq escluse aree scoperte 238, sup comm. 266,28 mq, rendita 413.17*, indirizzo Loc. Cimino, Via A. De Gasperi nr 15,21 piano primo
4	Locale deposito sito nel Comune di San Marco Argentano (CS), Loc. Cimino catastalmente censita nel N.C.E.U. del suddetto Comune al **foglio di mappa n. 42, particella 125 Sub. 20** categoria C/2, classe 1, *sup. catastale* 90,00 mq, sup comm. 107,00 mq, rendita catastale € 97,61, indirizzo Loc. Cimino, Via A. De Gasperi nr 21 piano terra

3.10 Gli immobili oggetto di pignoramento, non essendo pignorati *pro quota*, andranno stimati da parte del sottoscritto nella loro interezza ribadendo, per quanto anticipato pure al punto precedente, il netto giudizio della loro indivisibilità alla luce della vigente normativa. Le unità abitative, locale commerciale e locale deposito (**F 42 – P.lla 125 sub 4 - 18 - 19 - 20**) site alla C/da Cimino alla Via A. De Gasperi del Comune di San Marco Argentano risultano essere di proprietà [redacted] 1000/1000, giusto Atto notarile del 06.02.2017 Rep 93857 Notaio Cristofaro Espedito Claudio. Antecedente a tale Atto Pubblico i beni risultavano essere in capo [redacted] Debitore esecutato.

3.11 L'abitazione distinta **al F 42 Plla 125 sub 4** Località Cimino di San Marco Argentano alla data del sopralluogo risulta occupata dal [redacted]. L'unità Commerciale **F 42 Plla 125 sub 1**8 Località Cimino di San Marco Argentano alla data del sopralluogo risultava occupata con gestione diretta [redacted]. L'abitazione distinta al **F 42 Plla 125 sub 19** Località Cimino di San Marco Argentano alla data del sopralluogo risultava non utilizzata o utilizzata saltuariamente. Il deposito distint0 al **F 42 Plla 125 sub 20** Località Cimino di San Marco Argentano alla data del sopralluogo risulta utilizzato dal [redacted]. Tutti i beni sopra citati sono oggetto di

Firmato Da: CAVA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 578d826c686315a7ba9bfdf7147ca270

pignoramento. Alla data del 05.12.2018 non risultano contratti di locazione in essere per le particelle sopra menzionate come da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (*cfr.* All 10)

3.12 Gli immobili oggetto di pignoramento sono utilizzati, per come ribadito precedentemente ed almeno alla data del citato sopralluogo peritale: (F.42 P.lla 125 sub 4, residenza) dal [redacted]; (F.42 P.lla 125 sub 18, attività commerciale)[redacted]; (F.42 P.lla 125 sub 19, abitazione) libera non utilizzata; (F.42 P.lla 125 sub 20, deposito) dal[redacted]

3.13 Il sottoscritto non ha rilevato, sull' immobile oggetto di pignoramento, l' esistenza di vincoli ed oneri di qualsiasi natura (elencati al punto 13) di cui in premessa.

3.14 Per determinare il valore di mercato dell' immobile oggetto di pignoramento sito nel Comune di San marco Argentano (CS), il sottoscritto Esperto Estimatore ha adottato il metodo comparativo tramite il procedimento di stima per confronto diretto assumendo come parametro, direttamente proporzionale al valore dei beni, la **superficie** che è sicuramente il parametro più usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso. Data per certa la superficie rilevata durante le operazioni peritali per i suddetti immobili (*cfr.* All. 11, Tavv. 1,2,3,4 lo scrivente ha fatto riferimento alla superficie interna lorda calcolata tenendo conto dei muri perimetrali, dei ripostigli e di metà spessore dei muri perimetrali divisori interni, computando eventualmente pure il valore commerciale di balconi, terrazze e pertinenze varie (calcolabile applicando ad essi i valore dei coefficienti relativi alle pertinenze).
Per quanto riguarda il valore di mercato degli immobili, le indagini condotte presso le agenzie immobiliari di Cosenza e del suo hinterland (Tecnocasa, Rete Immobiliare), hanno condotto ad una quotazione media, relativa al secondo semestre dell'anno 2018 pari a **€/ mq 900,00** per abitazioni civili nuove od integralmente ristrutturate nella zona di che trattasi, mentre la quotazione immobiliare mediata tratta dalla Banca Dati dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, relativa al primo semestre dell'anno 2018, ha portato ad una valutazione media pari a **€/ mq 517.50** [(Val OMI $_{max}$ + Val OMI $_{min}$)/2] per le abitazione civili; di un valore medio pari a **€/ mq 665,00** e **€/ mq 240,00** [(Val OMI $_{max}$ + Val OMI $_{min}$)/2] rispettivamente per i negozi e locali magazzino (*cfr.* All. 3). Le indagini condotte inoltre mediante la consultazione del manuale di consulenza immobiliare avente come autrice Marina Tamborrino (*Come si stima il valore degli immobili,* ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2012) nel quale sono riportate le quotazioni medie indicative per mq delle compravendite per i Comuni non capoluoghi di Provincia[1], riportate nelle tabelle (*cfr.* All. 6, *Quotazioni medie indicative 2014 – Comuni non capoluoghi di Provincia*, pag. 35) per le abitazioni nuove o per i negozi nuovi, assimilando la zona in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento alla periferia della Città di Cosenza (CS), con valori di 1.100,00 e di 1.200,00

[1] *Cfr.* Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili,* ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2012, pag.35

Firmato Da: CAVA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 578d826c686315a7ba9bfdf7147ca270

rispettivamente delle abitazioni e dei negozi. Valori che risultano poco realistici, per cui è di buon senso assumere non realistica vista la fase stagnante del mercato immobiliare a Cosenza e nel suo hinterland, almeno per le quotazioni al nuovo, mercato che invece fino a qualche anno fa era vivace ed in crescita costante per cui per la determinazione dei valori lo scrivente ha ritenuto opportuno mediato i valori delle agenzie immobiliari interpellate e gli stessi valori OMI; tale non veridicità è confermata dalle predette indagini condotte sul territorio che conducono a quotazioni inferiori e quindi ***è di buonsenso assumerne un valore medio al nuovo, per le abitazioni pari a €/ 960,00, per i negozi pari ad €/ mq 1050,00 e per i locali deposito pari a € 660,00. I valori tengono conto dei sub accessori*** *(bcnc cfr. all. 6 e all. 8.5).*

A fronte quindi dell' aleatorietà della quotazione da assumere, per determinare il reale valore di mercato dell' immobile per cui è causa, soprattutto alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nella precedente par. 3.4, la letteratura[2] consiglia di applicare dei ***coefficienti di differenziazione*** che sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere l' appena citata quotazione al nuovo per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Tali coefficienti si applicano alle sopracitate quotazioni indicative per mq delle compravendite per i singoli Comuni capoluoghi di Provincia: essi, anche se applicati alle quotazioni anziché alle superfici, hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie *(cfr.* Ministero dei LL.PP., circolare n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale ad uno che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per *mq commerciale nuovo.*

In definitiva, ai nostri fini, **per stimare gli *immobili non nuovi* occorrerà applicare alle quotazioni delle *abitazioni o dei negozi nuovi* i suddetti *coefficienti di differenziazione* che ora verranno meglio esplicitati.**

In sede di stima i coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell' immobile oggetto di stima). Ipotizzando di adottare la prima soluzione e premettendo che non sempre e non tutti i coefficienti vanno adottati, il sottoscritto C.T.U., fra tutti quelli presenti in letteratura[3], ritiene opportuno applicare:

- i coefficienti delle pertinenze;
- i coefficienti di età, qualità e stato dell' immobile, per abitazioni;

quest' ultimi coefficienti, (*cfr.* All. 12), tabelle Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (esclusi i negozi) e Coefficienti di età, qualità e stato: negozi] possono così meglio essere esplicitati:

---

[2] *Cfr.* Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili,* ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2012, pag.61

[3] *Cfr.* Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili,* ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2012, pag.64 e succ.

Firmato Da: CAVA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 578d826c686315a7ba9bfdf7147ca270

a) ETÀ, con le seguenti ripartizioni: nuovo (immobile mai utilizzato); recentissimo (immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni); di età da 10 a 20 anni; da 21 a 40 anni; da 41 a 60 anni; oltre 60 anni;
b) QUALITÀ, con le seguenti ripartizioni: lusso (architettura molto accurata, materiali costosi, molto ampia dimensione e distribuzione dei locali, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzate, doppi ingressi, servizio di portineria); signorile (architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o, quanto meno, bagno e toilette separati nelle unità più piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo); medio (architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione; pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico); popolare (architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo, citofono); ultrapopolare (qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi);
c) STATO DI MANUTENZIONE, con le seguenti classificazioni: ottimo (quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile, che risulta in «perfetto stato»); buono (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile); mediocre (quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole); pessimo (quando siano necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale).

Ribadendo, per come riportato nei precedenti punti 3.9 e 3.10, la necessità di valutare i beni oggetto di pignoramento in tre lotti e nella loro interezza, per le unità immobiliari oggetto di pignoramento in questione (locale commerciale e appartamenti) siti alla C/da Cimino snc, rispettivamente P terra (negozio) e piano primo (unità abitabili) in San Marco Argentano alla C/da Cimino si avrà:

Lotto N. 1: *abitazione sita nel Comune di San Marco Argentano (CS), catastalmente censita nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio di mappa n.* ***42, particella 125 Subalterno 4*** *categoria A/3, classe 1, vani 4,5, rendita 232,41,* ***superficie commerciale 114,40 mq, 7,70 mq accessori (androne coperto)*** *indirizzo C/da Cimino Via A. De Gasperi n° 21, piano primo*
Valore di mercato al nuovo pari a €/mq 960,00

Coefficienti correttivi abitazione:

- Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione dell' edificio: c_{eqs} (*età:21-40 anni)*; qualità: *medio*; stato: *ottimo*) = 0.75
- Edifici provvisti di parcheggi di uso comune=1,03

Valore di mercato al netto dei parametri correttivi: €/mq 960,00 x 0,75 x 1,03 = €/mq 741,60
€/mq **741,60** vx **C livello** di piano x mq 114,40) =(€/mq 741,60 x 1,00 x 114,40 mq)= **€ 84.839,04**
€/mq **741,60** vx **C balconi coperti** x mq 7,70 = (€/mq 741,60 x 0,50 x, mq 7,70) = **€ 2.855,16**

Firmato Da: CAVA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 578d826c686315a7ba9bfdf7147ca270

In totale avremo: **€ 84.839,04 + € 2.855,16= € 87.694,20**

Lotto N. 2: *Locale commerciale (bar, alimentari) sita nel Comune di San Marco Argentano C/da Cimino (CS), catastalmente censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al* ***foglio di mappa n. 42, particella 125 Subalterno 18*** *categoria C/1, classe 1,* ***superficie commerciale 254,25 mq,*** *sup catastale 258,00 mq, rendita catastale € 1.653,28, C/da Cimino nn°17-19-21, piano T*

Valore di mercato al nuovo pari a €/mq 1050,00

Coefficienti correttivi negozi:

- Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione dell' edificio: c_{eqs} (*età:oltre i 60 anni)*; qualità: non *signorile*; stato: *mediocre*) = 0.65

Valore di mercato al netto dei parametri correttivi:
€/mq 1050,00 x 0,65 = €/mq 682,50

€/mq **682,50** x mq 254,25) = 173.525,62

Per questa u.i.u. avremo: (€/mq 682,50 x mq 254,25) = **€ 173.525,62**

Tenendo infine conto dell' abbattimento forfettario pari al 15% come da quesito, avremo in definitiva un valore pari ad **€ 147.496,77** (centoquarantasettemilaquattrocentonovantasei,77 euro)

Lotto N. 3: *abitazione sita nel Comune di San Marco Argentano (CS), catastalmente censita nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio di mappa* ***n. 42, particella 125 Sub.19*** *categoria A/3, classe 1, vani 8,* ***superficie commerciale mq 237,48, superficie accessori mq 35,50****, consistenza mq 252, rendita 413,17, indirizzo C/da Cimino Via A. De Gasperi n° 15-21, piano primo*

Valore di mercato al nuovo pari a €/mq 960,00

Coefficienti correttivi abitazione:

- Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione dell' edificio: c_{eqs} (*età:41-60 anni)*; qualità: *popolare*; stato: *mediocre*) = 0.55
- Edifici provvisti di parcheggi di uso comune=1,03

Valore di mercato al netto dei parametri correttivi: €/mq 960,00 x 0,55 x 1,03 = €/mq 543,84

€/mq **543,84** vx **C livello** di piano x mq 237,48) =(€/mq 543,84 x 1,00 x 237,48 mq)= **€ 129.151,12**

€/mq **543,84** vx **C balconi coperti** x mq 35,60 = (€/mq 543,84 x 0,50 x, mq 35,60) = **€ 9.680,35**

Firmato Da: CAVA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 578d826c686315a7ba9bfdf7147ca270

In totale avremo: **€ 129.151,12+ € 9.680,35 = € 138.831,47**

tenendo infine conto dell' abbattimento forfettario pari al 15% come da quesito, avremo in definitiva un valore pari ad **€ 118.006,74**(centodiciottomilasei,74 euro)

Lotto N. 4: *locale deposito sito nel Comune di San Marco Argentano (CS), catastalmente censita nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio di mappa n.* ***42, particella 125 Subalterno 20*** *categoria C/2, classe 1,* ***superficie commerciale mq 107,00****, consistenza catastale mq 90,00, rendita 97,61, indirizzo C/da Cimino Via A. De Gasperi n° 21, piano terra*

Valore di mercato al nuovo pari a €/mq 600,00

Coefficienti correttivi magazzini:

- Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione dell' edificio: c_{eqs} (*età:10-40 anni)*; qualità: *non signorile*; stato: *mediocre*) = 0.75
- Edifici provvisti di parcheggi di uso comune=1,03

Valore di mercato al nuovo pari a €/mq 660,00

Valore di mercato al netto dei parametri correttivi:
€/mq 660,00 x 0,75 = €/mq 509,85

€/mq **509,85** x mq 107,00) = 54.553,95

Per questa u.i.u. avremo: (€/mq 509,85 x mq 107,00) = **€ 54.553,95**

Tenendo infine conto dell' abbattimento forfettario pari al 15% come da quesito, avremo in definitiva un valore pari ad **€ 46.370,85** (quarantaseimilatrecentosettanta,85 euro)

4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, il sottoscritto Esperto Estimatore afferma in conclusione che tutto quanto esposto nella narrativa precedente può essere riassunto in maniera sinottica nella documentazione cartacea e fotografica allegata alla presente.
Tanto si riferisce sull'incarico ricevuto con la più serena coscienza e assoluta obiettività, e, ritenendo di aver svolto in maniera esauriente il mandato conferitomi, ringrazio l'Ill.mo Signor Giudice dell' Esecuzione per la fiducia accordatami restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Casali del Manco, lì 14 Dicembre 2018

Firmato Da: CAVA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 578d826c686315a7ba9bfdf7147ca270

L' esperto Estimatore

Arch. Roberto Cava

Allegati:

1. Verbale di nomina, verbale di sopralluogo e documentazione prodotta ed acquisita:
   - Documentazione acquisita presso gli uffici del Registro degli atti privati Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza
   - Documentazione acquisita presso gli uffici Anagrafe ed Area Tecnica del Comune di San Marco Argentano (CS)

2. Documentazione catastale

3. Estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio per il comune di San Marco Argentano(CS)

4. Tavole grafiche

5. Documentazione fotografica

Firmato Da: CAVA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 578d826c686315a7ba9bfdf7147ca270

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare Nr. 51/2016 del Registro Generale Esecuzioni promossa dalla Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A. in danno [redacted]

Giudice dell'esecuzione: Dr. Giusi Ianni

Esperto Stimatore: Arch. Roberto Cava

Foglio riassuntivo

UNITA' IMMOBILIARI URBANE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

1. Unità immobiliare residenziale sita nel Comune di San Marco Argentano (CS), catastalmente censita nel N.C.E.U. del suddetto Comune al **foglio di mappa n. 42, particella 125**, **subalterno 4**, Via A. De Gasperi n° 21, piano primo, *categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, sup comm. 114,40 mq, rendita 232,41;*, in ditta a: [redacted], proprietà per 1000/1000

2. Unità immobiliare commerciale sita nel Comune di San Marco Argentano (CS), catastalmente censita nel N.C.E.U. del suddetto Comune al **foglio di mappa n. 42, particella 125**, **subalterno 18**, Via A. De Gasperi n° 17,19, piano T, categoria C/1 classe 1, consistenza 212 mq, sup catastale 258 mq, *sup comm.254,25 mq,* rendita 1.653,28, in ditta a: [redacted], proprietà per 1000/1000.

3. Unità immobiliare residenziale sita nel Comune di San Marco Argentano (CS), catastalmente censita nel N.C.E.U. del suddetto Comune al **foglio di mappa n. 42, particella 125**, **subalterno 19**, Via A. De Gasperi n° 21, piano primo, *categoria A/3 classe 1, consistenza 8 vani, sup catastale 252 mq escluse aree scoperte 238 mq, sup comm. 273,08, rendita 413.17*, in ditta [redacted], proprietà per 1000/1000.

4. Unità immobiliare locale deposito sita nel Comune di San Marco Argentano (CS), catastalmente censita nel N.C.E.U. del suddetto Comune al **foglio di mappa n. 42, particella 125**, **subalterno 20**, Via A. De Gasperi n° 21, piano terra, *categoria C/2, classe 1, consistenza catastale 90 mq,sup comm. 107,00 mq, rendita 97.61;* in ditta a: [redacted], proprietà per 1000/1000

Sui predetti immobili gravano le seguente formalità pregiudizievoli:

1) U.I.U. Foglio 42 Plla 125 sub 4 (All. 5)

Firmato Da: CAVA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 578d826c686315a7ba9bfdf7147ca270

- TRASCRIZIONE del 09/12/2005 - Registro Particolare 25972 Registro Generale 48609.
  Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 136/2004 del 29/01/2004
  Atto Per Causa Di Morte –Certificato di Denuncia Successione

- TRASCRIZIONE del 29/09/2006 - Registro Particolare 22540 Registro Generale 33854.
  Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 2449/2003 del 06/11/2003
  Atto Per Causa Di Morte –Certificato di Denuncia Successione

- ISCRIZIONE del 24/04/2012 – Registro Particolare 9054 Registro Generale 10760
  Pubblico Ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio 86156/35309 del 19/04/2012
  Atto tra Vivi Compravendita

- ISCRIZIONE del 24/04/2012 – Registro Particolare 856 Registro Generale 10761
  Pubblico Ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio 86157/35310 del 19/04/2012
  Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

- TRASCRIZIONE del 01/03/2016 – Registro Particolare 4215 Registro Generale 5049
  Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 219/2015 del 03/02/2015
  Atto esecutivo o Cautelare - Verbale Pignoramento Immobili San Marco Argentano

- TRASCRIZIONE del 06/03/2017 - Registro Particolare 5486 Registro Generale 6611.
  Pubblico Ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio 93857/40495 del 06/02/2017
  ATTO TRA VIVI – Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso Immobili siti in San Marco Argentano

2) U.I.U. Foglio 42 Plla 125 sub 18 (All. 5)

- TRASCRIZIONE del 24/04/2012 - Registro Particolare 9054 Registro Generale 10760. Pubblico Ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio 86156/35309 del 19/04/2012
  ATTO TRA VIVI –Compravendita Immobili siti in San Marco Argentano

- ISCRIZIONE del 24/04/2012 – Registro Particolare 856 Registro Generale 10761
  Pubblico Ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio 86157/35310 del 19/04/2012
  Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

- ISCRIZIONE del 16/10/2015 – Registro Particolare 2463 Registro Generale 23230
  Pubblico Ufficiale Giudice di Pace Repertorio 1176 del 29/05/2015
  Ipoteca Giudiziale – Derivante da Decreto Ingiuntivo
  Immobili siti in San Marco Argentano

- TRASCRIZIONE del 01/03/2016 – Registro Particolare 4215 Registro Generale 5049
  Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 219/2015 del 03/02/2015
  Atto esecutivo o Cautelare - Verbale Pignoramento Immobili San Marco Argentano

Firmato Da: CAVA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 578d826c686315a7ba9bfdf7147ca270

- TRASCRIZIONE del 06/03/2017 - Registro Particolare 5486 Registro Generale 6611.
  Pubblico Ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio 93857/40495 del 06/02/2017
  ATTO TRA VIVI – Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso Immobili siti in San Marco Argentano

3) U.I.U. Foglio 42 Plla 125 sub 19 (All. 5)

- TRASCRIZIONE del 24/04/2012 - Registro Particolare 9054 Registro Generale 10760. Pubblico Ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio 86156/35309 del 19/04/2012
  ATTO TRA VIVI –Compravendita Immobili siti in San Marco Argentano

- ISCRIZIONE del 24/04/2012 – Registro Particolare 856 Registro Generale 10761
  Pubblico Ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio 86157/35310 del 19/04/2012
  Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

- TRASCRIZIONE del 01/03/2016 – Registro Particolare 4215 Registro Generale 5049
  Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 219/2015 del 03/02/2015
  Atto esecutivo o Cautelare - Verbale Pignoramento Immobili San Marco Argentano

- TRASCRIZIONE del 06/03/2017 - Registro Particolare 5486 Registro Generale 6611.
  Pubblico Ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio 93857/40495 del 06/02/2017
  ATTO TRA VIVI – Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso Immobili siti in San Marco Argentano

4) U.I.U. Foglio 42 Plla 125 sub 20 (All. 5)

- ISCRIZIONE del 24/04/2012 – Registro Particolare 9054 Registro Generale 10760
  Pubblico Ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio 86156/35309 del 19/04/2012
  Atto tra Vivi Compravendita

- TRASCRIZIONE del 01/03/2016 – Registro Particolare 4215 Registro Generale 5049
  Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 219/2015 del 03/02/2015
  Atto esecutivo o Cautelare - Verbale Pignoramento Immobili San Marco Argentano

- TRASCRIZIONE del 06/03/2017 - Registro Particolare 5486 Registro Generale 6611.
  Pubblico Ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio 93857/40495 del 06/02/2017
  ATTO TRA VIVI – Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso Immobili siti in San Marco Argentano

- **DESCRIZIONE SINTETICA DEL SINGOLO LOTTO**

Trattasi di n° quattro unità immobiliari appartenenti a due fabbricati adiacenti nella parte interna della corte censita come bene comune (BCNC) di cui due poste al piano terra (sub 18 e sub 20), e due poste al piano primo (sub 19 e sub 4). All'unità distinta con il **sub 4** si accede per mezzo del bcnc n 21 e 15; alla unità distinta con il **sub 18** si accede da bcnc sub 14 e bcnc sub 21; alla unità distinta con il **sub 19** si accede per mezzo di scala esclusiva da bcnc sub 14, e scala bcnc sub 15 e corte

Firmato Da: CAVA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 578d826c686315a7ba9bfdf7147ca270

bcnc sub 21; alla unità distinta con il **sub 20** si accede dalla corte comune bcnc n 21. Tale corte è delimitato da strada comunale Via A. De Gasperi mediante cancello metallico,

Il fabbricato cui appartengono il sub 18 e il sub 19 è stato realizzato in data antecedente il 1967. Presenta struttura portante in setti di muratura e copertura a capanna con manto in laterizio. Il fabbricato cui appartengono il sub 4 e il sub 20 è stato realizzato con i seguenti atti amministrativi: a) C.E. n° 38 del 26.08.1991, C.E: n° 64 del 28.09.1992, C.E. in sanatoria n° 1/50 del 13.10.2010, Dia prot. 7699 del 10.10.2010. Presenta struttura in telai di cemento armato con telai verticali incastrati in fondazioni realizzate a trave rovesce e copertura a capanna con manto in laterizio.

I due corpi esternamente anche se completati denunciano problematiche di una scarsa manutenzione, specie il manufatto realizzato antecedente al 1967. La corte esterna (sub 21) ha come pavimentazione un battuto di cemento abbastanza eroso e fessurato. Sulla stessa corte insistono delle baracche in lamiera. La scala che insiste sulla stessa corte bcnc sub15 è scoperta e molto evidenti sono le problematiche relative a tale fatto.

- **PREZZO BASE**

Il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento è pari a:

- **Valore Lotto n. 1**

  (foglio di mappa n. 42, particella 125, sub 4, BCNC, sub 15 e sub 21) = **€ 74.540,00**

- **Valore Lotto n. 2**

  (foglio di mappa n. 42, particella 125, sub 18, BCNC sub 14 e sub 21) = **€ 147.496,77**

- **Valore Lotto n. 3**

  (foglio di mappa n. 42, particella 125, sub 19, BCNC sub 14, sub 15 e sub 21) = **€ 118.006,74**

- **Valore Lotto n. 4**

  (foglio di mappa n. 42, particella 125, subalterno 20, BCNC, sub 21) = **€ 54.553,95**

Casali del Manco (CS), lì 15 Dicembre 2018

L' esperto Stimatore

Arch. Roberto Cava

Firmato Da: CAVA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 578d826c686315a7ba9bfdf7147ca270