

TRIBUNALE di COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n°141/2015 R.G.E.I.

[REDACTED] / [REDACTED]

Stima Immobili in C\da Squarcio snc in Bisignano (CS)

RAPPORTO PERITALE

Il C.T.U.

Ing. Gianfranco CHIAPPETTA



Relazione

➤ Premessa

Il sottoscritto Ing. Gianfranco CHIAPPETTA, in riferimento all'incarico di consulenza tecnica d'ufficio relativamente all'esecuzione immobiliare n°141/2015 promossa dalla società _____ nei confronti del Sig. _____ da Bisignano (CS), conferito dal Giudice della Esecuzione del Tribunale di Cosenza, Dott.ssa Francesca GOGGIAMANI, in data 24.06.2016, per la valutazione di tre unità immobiliari, ubicate nei fabbricati siti in C\da Squarcio nel comune di Bisignano (CS), ha proceduto a sopralluogo (All.1), previo avviso alle parti (All.2), rilievi e ricerche per dedurre tutti gli elementi che occorrono all'espletamento della consulenza.

Il sottoscritto, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Sig. Giudice, espone qui di seguito i risultati delle operazioni svolte rispondendo ai **quesiti** posti.

➤ Verifica documentazione in atti.

Il sottoscritto ha verificato l'idoneità della documentazione presente in atti controllando tramite visura ipotecaria eseguita all'Agenzia del Territorio la sussistenza delle trascrizioni del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e precisamente:

- Diritto di piena proprietà dell'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Bisignano, foglio 4 particella 134 sub. 2 e sub.3 (ex particella 134 sub.1), siti nello stesso fabbricato ubicato nel comune succitato alla Località Squarcio tramite atto di compravendita per notaio Sergio CAPPELLI di Bisignano del 14 Dicembre 2005 rep. 33206/11547 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 7 Gennaio 2006

ai nn. 568/429 (All.3) con il quale ha acquistato dai Sigg.

la piena proprietà dell'immobile succitato.

- Diritto di piena proprietà dell'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Bisignano, foglio 4 particella 151 sub. 1 (ex particella 133), sito nel fabbricato ubicato nel comune succitato alla Località Squarcio tramite atto di compravendita per notaio Sergio CAPPELLI di Bisignano del 14 Dicembre 2005 rep. 33206/11547 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 7 Gennaio 2006 ai nn. 568/429 (All.3) con il quale ha acquistato dai Sigg. la piena proprietà dell'immobile succitato.

Dall'analisi dell'atto di pignoramento risulta verificata la corrispondenza tra i diritti di spettanza dell'esecutato ed il diritto oggetto di pignoramento.

Dalla documentazione presente in atti si è rilevato che la procedura n° 141/2015 del 16.06.2015 tende a recuperare il credito vantato dalla società per un importo pari a € 90.756,61.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Da ispezioni ipotecarie (All.4) risultano, sugli immobili oggetto di stima ubicati nel comune di Bisignano e identificati al N.C.E.U. al Fg. 4- P.lla 134- Sub 2 e Sub 3 e al Fg. 4- P.lla 151- Sub 1, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca Giudiziale a favore del Mediocredito Italiano s.p.a. con sede in Milano alla Via Montebello n°18, contro il Sig. iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 19.06.2015 ai numeri 1428 R.P. e 13692 R.G. (All.5);

- pignoramento immobiliare a favore della

con sede in Milano alla Via

contro il Sig.

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 02.07.2015

ai numeri 12268 R.P. e 14919 R.G. (All.6).

➤ **Descrizione dell'immobile pignorato.**

Il giorno 22 Novembre 2016 lo scrivente, dopo un rinvio (All.2.2), alla presenza del Sig. _____ in qualità di proprietario dei beni, ha proceduto al rilievo diretto e fotografico dei beni per cui è causa siti nel Comune di Bisignano in Località Squarcio snc. posti, rispettivamente, al piano terra (Foto n°1) di un fabbricato ad un livello, realizzato con struttura in elevazione in muratura portante, solai del tipo latero-cementizio e copertura a padiglione, costruito negli anni 1986-1990 e al piano terra (Foto n°2) di un capannone realizzato con struttura in elevazione in travi in acciaio tipo H e copertura in lamiera con travi reticolari in acciaio.

1) Appartamento a Piano Terra (NCEU Fg. 4 – P.IIa 134 – Sub. 2)

L'unità è posta a piano terra del fabbricato in muratura, ha affacci su i prospetti Est ed Ovest, confina a Sud con altra proprietà e vi si accede dall'esterno mediante un ingresso privato, costituito da un portoncino blindato in legno (Foto n°3) posto sul prospetto Est che apre su di una corte ad uso esclusivo (Foto n°4-5).

L'appartamento è costituito da un ingresso (Foto n°6), una cucina (Foto n°7), un ampio salone (Foto n°8-9), una stanza da letto (Foto n°10) e un bagno (Foto n°11).

La pavimentazione delle stanze sono in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la parete del bagno è rivestita per una altezza di 2,00 m con piastrelle di ceramica smaltate utilizzate anche per la pavimentazione dello stesso (Foto n°11).

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte-finestre in alluminio con vetrocamera con persiane in metallo mentre gli infissi interni sono costituiti da porte in legno.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a pellet e sono presenti e funzionanti sia l'impianto idrico che elettrico.

La superficie calpestabile è pari a circa 78,24 mq mentre la superficie lorda commerciale è pari a circa 93,36 mq al netto della superficie della corte comune pari a 145,90 mq ;



l'altezza utile interna è di 2,90 m.

Buono è lo stato di conservazione anche se il prospetto Ovest deve essere interamente intonacato (Foto n°12).

2) Locale Laboratorio a Piano Terra (NCEU Fg. 4 – P.IIIa 134 – Sub. 3)

Premettendo che tale unità immobiliare risulta sprovvista di certificato di agibilità ed è stata accatastata con destinazione d'uso "Laboratorio", all'atto del sopralluogo, viene usata dal Sig. _____ come unità abitativa.

L'unità è posta a piano terra del fabbricato in muratura, ha affacci su i prospetti Est, Ovest e Nord, confina a Sud con il sub 2 della stessa proprietà e vi si accede dall'esterno mediante o un ingresso privato costituito da una porta in ferro (Foto n°13) posta sul prospetto Est che apre su strada privata o tramite porta-finestra (Foto n°1) che apre sulla corte ad uso comune.

L'appartamento è costituito da un corridoio (Foto n°14-15) che disimpegna due stanze da Letto (Foto n°16-17), un bagno (Foto n°18), un locale deposito (Foto n°19) e un Garage lasciato a rustico (Foto 20).

La pavimentazione delle stanze sono in gres porcellanato (Foto n°14), le pareti sono intonacate e tinteggiate, le pareti del bagno sono rivestite per una altezza di 2,00 m con piastrelle di ceramica smaltate utilizzate anche per la pavimentazione dello stesso mentre le pareti della cucina-deposito sono rivestite per una altezza pari a circa 1,20 m. (Foto n°19).

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte-finestre in alluminio con vetrocamera con persiane a chiusura mentre gli infissi interni sono costituiti da porte in legno per le stanze e il bagno e da porta in alluminio per la cucina.

Il Garage, lasciato a rustico, ha infisso in alluminio senza persiane, così come la cucina, porta d'ingresso in metallo e pavimento in calcestruzzo. Le pareti non sono intonacate.

L'impianto di riscaldamento è costituito dalla stufa a pellet che serve anche il sub. 2 e sono presenti e funzionanti sia l'impianto idrico che elettrico.

La superficie calpestabile è pari a circa 81,30 mq mentre la superficie lorda commerciale è pari a circa 96,73 mq; l'altezza utile interna è di 2,90 m per le stanze e il bagno mentre la cucina ha una altezza media pari a circa 2,82 m e il Garage ha una altezza media utile interna pari a 3,50 m..

Buono è lo stato di conservazione anche se il prospetto Ovest deve essere interamente intonacato (Foto n°12).

In realtà, pur se accatastate con due subalterni differenti le due unità immobiliari, differenti anche per destinazione d'uso, costituiscono un unico appartamento che, all'atto del sopralluogo, risulta essere occupato e in uso dall'esecutato.

3) Locale Deposito e Magazzino a Piano Terra (NCEU Fg. 4 – P.Ila 151 – Sub. 1)

L'unità è posta a piano terra del fabbricato in struttura metallica (Foto n°21), ha affacci su tutti i lati e confina ad Est con la P.Ila 134 di stessa proprietà, mentre a Nord,Ovest e Sud con la P.Ile 37, 3 e 174 di altre proprietà.

Vi si accede dall'esterno mediante un ingresso privato, costituito da un cancello in ferro (Foto n°22) posto ad Est che apre su di una strada privata.

All'interno dell'immobile vi si accede attraverso tre ingressi posti rispettivamente su i prospetti Est, Nord ed Ovest costituiti da porte in metallo.

L'immobile, che era adibito ad attività industriale, è costituito a piano terra da un ufficio (Foto n°23-24-25), un bagno (Foto n°26), area di produzione (Foto n°27-28), deposito (Foto n°29-30) e tettoie (Foto n°31-32) mentre a piano primo è costituito da due uffici (Foto n°33-34), un bagno (Foto n°35) e un deposito (Foto n°36-37).

Agli uffici e al deposito posti al piano primo vi si accede tramite due distinte scale in metallo (Foto n°38-39).

La pavimentazione degli uffici a piano terra e dei bagni è in gres porcellanato (Foto n°25-26), le pareti degli uffici a piano terra sono in mattoni forati mentre il resto della struttura ha pareti costituite con pannelli in lamiera di spessore pari a 6 cm.



La pavimentazione dell'area di produzione, delle tettoie e del deposito è in calcestruzzo (Foto n°27-30-32)

La pavimentazione degli uffici al piano primo è costituita da laminato plastico (Foto n°34) mentre quella del deposito è in legno (Foto n°40)

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in alluminio con vetro normale mentre gli infissi interni sono costituiti da porte in legno a piano terra e porte in alluminio al piano primo.

L'impianto di riscaldamento è presente solo nella zona uffici ed è costituito da climatizzatori elettrici, sono presenti e funzionanti sia l'impianto idrico che elettrico.

La superficie calpestabile, a piano terra, è pari a circa 608,32 mq per l'area di produzione, a circa 21,27 mq per gli uffici, a circa 8,39 mq per il bagno, a circa 197,09 per il deposito e a circa 89,62 mq e 60,96 mq per le tettoie per un totale di 985,65 mq mentre la superficie lorda commerciale totale è pari a circa 1040,63 mq al netto della superficie della corte ad uso esclusivo pari a 900,74 mq ; l'altezza utile interna media è di 8,00 m per l'area di produzione, di 6,60 m per il deposito e di 4,00 m per le tettoie mentre l'altezza utile interna degli uffici e del bagno è pari a 2,90 m.

La superficie calpestabile, a piano primo, è pari a circa 34,65 per la zona uffici e a circa 54,16 mq per il deposito per un totale di circa 88,81 mq mentre la superficie lorda commerciale totale è pari a circa 95,14 mq. L'altezza utile interna risulta essere pari a 2,90 m per la zona uffici e a 2,20 m per il deposito.

Considerando le superfici dei due piani avremo una superficie calpestabile totale pari a circa $(985,65+88,81)=1074,46$ mq mentre la superficie lorda commerciale è pari a circa $(1040,63+95,14)=1135,77$ mq.

Buono è lo stato di conservazione.

La zona in cui si trovano i beni succitati è servita da rete idrica e fognaria, i servizi sono scarsi ed è edificata con tipologia residenziale, agricola e industriale; detta area sorge

nell'area rurale del centro urbano di Bisignano e precisamente a circa 9,5 km dal centro storico, a circa 44,8 km dal centro della città di Cosenza e a circa 9,7 km dallo svincolo autostradale di Torano Castello.

➤ **Accertamento conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta in pignoramento.**

I dati indicati nell'atto di pignoramento identificano gli immobili per cui è causa e né consentono l'univoca identificazione.

➤ **Dati Catastali Fabbricati**

Le unità immobiliari sono censite al NCEU del Comune di Bisignano alla Contrada Squarcio Snc. al Piano Terra, in Ditta:

con i seguenti dati identificativi:

- 1) Fg. 4- P.lla 134- Sub 2 - Cat. A/3 - Cl. 2 - Cons.4,5 vani – Sup. Catastale 89 mq- Rendita €.162,68;
- 2) Fg. 4- P.lla 134- Sub 3 - Cat. C/3 - Cl. U - Cons. 74 mq – Sup. Catastale 94 mq- Rendita €.164,34;
- 3) Fg. 4- P.lla 151- Sub 1 - Cat. C/2 - Cl. U - Cons. 680 mq – Sup. Catastale 861 mq- Rendita €.1.229,47;

Si allega l'estratto del foglio di mappa (All.16), gli elaborati planimetrici (All.17) e le rispettive visure catastali (All.18) e planimetrie catastali (All.19).

Dal confronto delle planimetrie catastali e le misure reali, rilievo, emergono delle discordanze:

- L'appartamento su identificato con il numero 1 presenta delle dimensioni difformi del locale bagno e presenta una porta sul lato Est (porta di collegamento tra sub.2 e sub.3) (All.20.1) difforme rispetto alla planimetria catastale (All.19.1).
- Il locale laboratorio su identificato con il numero 2 è difforme per differente Categoria Catastale in quanto, all'atto del sopralluogo, è usato come appartamento; presenta una



porta sul lato Ovest (porta di collegamento tra sub.2 e sub.3) e una finestra sul lato Sud oltre all'assenza del portico; è difforme per differente distribuzione interna (All.20.1) rispetto alla planimetria catastale (All.19.2).

- Il locale deposito e magazzino su identificato con il numero 3 è difforme per dimensione e per diversa distribuzione interna; è difforme per la presenza di un deposito a piano terra e di un deposito e uffici al piano primo (All.20.2-20.3) rispetto alla planimetria catastale (All.19.3).

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Per come si evidenzia nello stralcio del P.R.G del Comune di Bisignano (All.15) i fabbricati oggetto di causa risultano edificati nella zona:

- "E Zone Agricole- Art.25".

Gli interventi previsti e regolamentati dal P.R.G. sono i seguenti:

- Costruzioni di nuove abitazioni e strutture di interesse pubblico;
- Costruzione di fabbricati di servizio, necessari al diretto svolgimento delle attività produttive quali: depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari; rimesse per macchine agricole; ricoveri per animali di allevamento aziendale; serre fisse e mobili per colture aziendali; ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola;
- Costruzione di fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica.
- Costruzione di fabbricati ed impianti di tipo industriale per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici che lavorano prevalentemente prodotti propri;
- Costruzione di impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle strutture aziendali, ma non legati ad una singola azienda quali: silos, caseifici, cantine sociali, frigo, etc.;



- Costruzioni di serre fisse o tunnel per attività colturali di tipo intensivo o industriale.

In queste zone il P.R.G., anche per quanto attiene la utilizzazione residenziale, comunque ammessa, si attua mediante intervento edilizio diretto (singola concessione), nel rispetto dei seguenti indici e parametri che, a meno del solo Indice fondiario, si applicano anche alla realizzazione degli impianti agricoli di cui appresso:

- Indice fondiario = 0,03 mc/mq

- Altezza massima = 7,5 ml

- Distanza confini = 5 ml

- Distanza fabbricati = 10ml.

Le edificazioni ammesse e finalizzate ad attività produttive esclusivamente di tipo agricolo e zootecnico avvengono nel rispetto dell'indice di copertura di 0,20 mq/mq mentre l'altezza massima sarà quella necessaria per l'attività prevista.

Il volume massimo assentibile per la realizzazione di impianti, comunque connessi all'attività agricola (capannoni, stabilimenti per la trasformazione, etc.) sarà quello strettamente necessario allo svolgersi dell'attività stessa, così come dimostrato e documentato dal progetto esecutivo per il quale si richiede la Concessione.

In dette zone agricole E, oltre alle opere di restauro, di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti lavori di ristrutturazione con parziali ampliamenti dell'abitazione vera e propria, relative a comprovate esigenze igieniche e/o funzionali, con i seguenti limiti:

- Aumento di volumetria, fino ad un massimo di mc 150, anche in fasi successive, se l'abitazione è inferiore ai mq 100 di superficie netta abitabile.

- Aumento di volumetria fino ad un massimo di mc 100, anche in fasi successive, se l'abitazione ha una superficie netta abitabile compresa tra mq 100 e mq 150.

- Aumento di volumetria fino ad un massimo di mc 50, anche in fasi successive, se l'abitazione è superiore a mq 150 di superficie netta abitabile.



➤ **Legittimità delle costruzioni**

Il fabbricato sito in Bisignano alla località Squarcio e identificato al NCEU al Fg.4-P.lla 134- Sub.2 e sub.3 è stato autorizzato con Concessione edilizia (All.7) del 12.09.1986 Pratica Edilizia n°15/1986, Concessione n°2197/86 rilasciata dal comune stesso ai coniugi

per i lavori da eseguire “ **AL MAPPALE N°38**

DEL FOGLIO 4 LA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE N.2(DUE) FABBRICATI RURALI AD UN PIANO CIASCUNO IN MURATURA SEMPLICE DI MATTONI PIENI O BLOCCHI CEMENTIZI PIENI E MALTA CEMENTIZIA” con regolare deposito all'UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI COSENZA del 29/04/1986 al prot.n°3839 (All.8).

In seguito, è stata autorizzata la Concessione Edilizia in Variante dell'11/04/1991 Prot.n°15639/90 (All.9) dove è stata richiesta una variazione di distribuzione interna e una successiva richiesta di proroga concessa dal Comune stesso con permesso del Sindaco Prot.n°9443/94 (All.10).

Il fabbricato risulta sprovvisto di certificato di Agibilità/Abitabilità (All.14).

Dall'esame dell'intera pratica presso l'Ufficio Tecnico Comunale - Sezione Urbanistica sono emerse delle difformità rispetto a quanto autorizzato e successivamente realizzato, infatti:

- **L'appartamento** a piano terra, identificato al Fg.4 – P.lla 134 – Sub. 2 del NCEU del comune di Bisignano, da un confronto tra la planimetria approvata (All.21.1) e la planimetria da rilievo (All.20.1) risulta difforme, per distribuzione interna, difforme nel prospetto Sud dove c'è la presenza di un bagno non autorizzato.

- **Il Locale Laboratorio** a piano terra, identificato al Fg.4 – P.lla 134 – Sub. 3 del NCEU del comune di Bisignano, da un confronto tra la planimetria approvata (All.21.1) e la planimetria da rilievo (All.20.1) risulta difforme per diversa destinazione d'uso in quanto, all'atto del sopralluogo, l'unità che è da considerarsi come un'unica unità immobiliare con



l'appartamento (Sub.2) visto il collegamento interno tra i 2 Sub. è adibita ad uso residenziale.

E' difforme sul prospetto Nord per la presenza di un locale Garage non autorizzato.

Le difformità, di entrambe le unità che di fatto ne costituiscono una unica, risultano sanabili con Permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n°380/2001 già art.13 della L.47/85, i cui oneri presumibilmente, incrementati del 5%, tenendo conto del costo di costruzione praticato dall'Amministrazione Comunale e delle maggiori superfici coperte realizzate (Bagno e Garage) pari a circa mq 5,40+22,25 per un totale di 27,65 mq, ammontano complessivamente a circa €8.257,24 in c.t. al netto delle spese tecniche e quant'altro oltre ad una necessaria variazione catastale di fusione del costo pari a € 250,00.

Il fabbricato sito in Bisignano alla località Squarcio e identificato al NCEU al Fg.4-P.la 151- Sub.1 è stato autorizzato con Permesso di Costruire (All.11) n°71 del 15.09.2004, Prot.n°6314/04 rilasciata dal comune stesso al Sig. _____ per l'esecuzione dei lavori di **“COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE PER ATTIVITÀ ARTIGIANALE, DA REALIZZARSI IN BISIGNANO ALLA C/DA SQUARCIO SULL'AREA IDENTIFICATA AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO N°4 PARTICELLA N°127-85”**.

In seguito a tale autorizzazione il Sig. _____ ha richiesto l'annullamento della pratica edilizia succitata (All.12) ed ha presentato al S.U.A.P. (Sportello Unico per le Attività Produttive) un nuovo progetto autorizzato dal Comune di Bisignano con l'Atto Unico n°14 del 07/08/2006 (All.13) con il quale si autorizzano i lavori di **“REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO PRODUTTIVO DA ADIBIRE AD ATTIVITÀ ARTIGIANALE (PRODUZIONE MANUFATTI IN ACCIAIO) UBICATO IN C/DA SQUARCIO DEL COMUNE DI BISIGNANO”**.

Il fabbricato risulta sprovvisto di certificato di Agibilità/Abitabilità (All.14).



Dall'esame dell'intera pratica presso l'Ufficio Tecnico Comunale - Sezione Urbanistica sono emerse delle difformità rispetto a quanto autorizzato e successivamente realizzato, infatti:

- **Locale Deposito e Magazzino** a piano terra e primo, identificato al Fig.4 – P.lla 151 – Sub. 1 del NCEU del comune di Bisignano, da un confronto tra la planimetria approvata (All. 21.2) e le planimetrie da rilievo (All.20.2-20.3) risulta difforme per diversa distribuzione interna, difforme per la presenza dell'area deposito e delle tettoie a piano terra non autorizzate e per la presenza di un deposito e di un'area uffici al piano primo anch'esse non autorizzate.

Le difformità risultano sanabili, esclusa parzialmente quella del deposito a piano terra in quanto parte di esso, allo stato attuale, non può essere sanato perché si trova ad una distanza dal confine (All.20.2) inferiore al limite di 5,00 m stabilito dall'art. 25-Zone Agricole E, con Permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n°380/2001 già art.13 della L.47/85, i cui oneri presumibilmente, incrementati del 5%, tenendo conto del costo di costruzione praticato dall'Amministrazione Comunale e delle maggiori superfici coperte realizzate (Porzione Deposito a piano terra, due Tettoie omogeneizzando la loro superficie moltiplicandola per un coefficiente pari a 0.20, (Deposito a piano primo e Uffici a piano primo) pari a circa mq $141,34 + (90,95 \times 0.20) + (60,96 \times 0.20) + 56,75 + 38,39$ per un totale di 266,86 mq, ammontano complessivamente a circa €.72.991,35 in c.t. al netto delle spese tecniche e quant'altro oltre ad una necessario accatastamento e variazione catastale del costo pari a circa €.1.250,00.

Inoltre risulta necessaria, essendo parte delle strutture in acciaio non autorizzate, la redazione della pratica da depositare presso il competente ufficio regionale Genio Civile ai sensi delle leggi vigenti in materia antisismica (L. 1086/71 art. 4-6-7; L. n° 64/74; L.R. n° 2/94 e s.m.i.) con le relative spese tecniche da affrontare.

➤ **Accertamento stato di occupazione degli immobili.**

Il giorno 22 Novembre 2016 lo scrivente, all'atto del sopralluogo (All.1), ha potuto accertare che gli immobili siti in C/da Squarcio nel Comune di Bisignano sono identificati al NCEU del comune succitato come:

- Piano Terra - Fg.4 - P.lla 134 - Sub 2 - Cat. A/3 - Cl. 2 - Cons.4,5 vani - Sup. Cat. 89 mq-
Rendita €.162,68;

- Piano Terra- Fg.4 - P.lla 134 - Sub 3 - Cat. C/3 - Cl. U - Cons.74 mq - Sup. Cat. 94 mq-
Rendita €.164,34;

- Piano Terra- Fg.4 - P.lla 151 - Sub 1 - Cat. C/2 - Cl. U - Cons.680 mq - Sup. Cat. 861 mq-
Rendita €.1.229,17;

Risultano a disposizione ed utilizzati dall'esecutato.

➤ **Vincoli**

Dalla documentazione presente in atti e da ricerche effettuate, non risultano esserci vincoli di alcuna natura sul bene oggetto di pignoramento.

➤ **Stima**

Si determina, qui di seguito, il valore delle unità immobiliari mediante il criterio di stima comparativo, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili nonché l'andamento del mercato immobiliare.

Dalle indagini effettuate, considerando l'ubicazione, l'estensione, l'età, la qualità delle rifiniture, lo stato di conservazione e manutenzione, i prezzi medi correnti per le vendite di costruzioni analoghe e della zona (ricavati presso studi notarili, studi commerciali, studi tecnici), le possibilità commerciali, e tutte le altre caratteristiche, confrontate anche con i dati dei maggiori operatori del settore della zona, sono emersi valori, per i locali situati nel comune di Bisignano, tra 450 e 650 €/mq. per costruzioni residenziali simili a quella in esame, omogeneizzati con adeguati coefficienti dovendo tener conto della destinazione, dello stato in cui si trova (0.95) e della superficie della corte ad uso esclusivo (0.10).

Si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore di 550 €/mq. quale prezzo base alle



superfici virtuali ottenute applicando i succitati coefficienti alle superfici reali commerciali.

I valori emersi per il locale Deposito e Magazzino (Capannone) situato anch'esso nella C/da Squarcio nel comune di Bisignano variano tra 200 e 400 €/mq. per costruzioni simili a quella in esame, omogeneizzati con adeguati coefficienti dovendo tener conto della destinazione, locali tettoie (0.20) e della superficie della corte ad uso esclusivo (0.10).

Si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore di 300 €/mq. quale prezzo base alle superfici virtuali ottenute applicando i succitati coefficienti alle superfici reali commerciali.

Si riporta, qui di seguito, tabella dettagliata della stima delle singole unità immobiliari identificate con i dati catastali:

Comune	Piano	Dati Catastali	Sup. Virtuale (mq.)	Valore (€/mq.)	Stima (€.)
Bisignano	P. T.	P.lla 134 (Sub.2 e sub.3)	$(93,36+96,73)*0.95+$ $+145,90*0.10=195,17$	550,00	107.343,50
Bisignano	P.T-1	P.lla 151(Sub.1)	$652,36+141,34+$ $(90,95+60,96)*0.20+$ $+37,67+56,75+38,39+$ $+900,74*0.10=1.046,96$	300,00	314.088,00
Totale Complessivo Unità Immobiliari in Bisignano					421.431,50

- LOTTO N°1

E' costituito dall'appartamento e dal locale laboratorio siti in un fabbricato alla C/da Squarcio nel comune di Bisignano (CS) che risulta a disposizione dell'esecutato.

Il prezzo base di vendita è pari a **98.836,26 €.** al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:



- € 8.507,24 quali costi della sanatoria.

➤ Descrizione: Piena Proprietà del 100/100 – Appartamento al piano terra situato in un fabbricato in muratura, sito in C/da Squarcio nel Comune di Bisignano, composto da un ingresso, due wc, una cucina, un'ampia sala da pranzo, tre stanze da letto, un locale deposito e un Garage il tutto servito da un ingresso esclusivo di tipo pedonale posto a piano terra, per una superficie complessiva lorda di mq. 190,09 circa oltre a mq 145,90 di corte ad uso esclusivo, altezza utile interna di mt. 2,90.

Stato di conservazione e manutenzione buono, rifiniture correnti.

L'immobile non è conforme alla concessione edilizia per diversa distribuzione interna.

L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità ed è difforme in prospetto, nella distribuzione interna e nelle dimensioni di alcuni locali (bagno del Sub.2 e garage del Sub.3).

L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Bisignano (CS), Contrada Squarcio snc, piano Terra, in Ditta

con i seguenti dati catastali:

Fg.4 - P.lla 134 – Sub. 2 - Ctg. A/3 - Cl. 2 - Cons. 4,5 vani – Sup. Cat. 89 mq
Rendita € 162,68;

Fg.4 - P.lla 134 – Sub. 3 - Ctg. C/3 - Cl. U - Cons. 74 mq – Sup. Cat. 94 mq
Rendita € 164,34.

➤ Prezzo Base: € 98.836,26

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: **Sig.**

- LOTTO N°2

E' costituito dal Locale deposito e magazzino sito in un fabbricato alla C/da Squarcio nel comune di Bisignano (CS) che risulta a disposizione dell'esecutato.

Il prezzo base di vendita è pari a **239.846,66 €.** al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

- € 74.241,35 quali costi della sanatoria.

➤ Descrizione: **Piena Proprietà del 100/100** – Locali deposito e magazzino al piano terra e primo situato in un fabbricato con struttura portante intelaiata (Travi e Pilastri) in acciaio , sito in C/da Squarcio nel Comune di Bisignano, composto, a piano terra da un'area produzione, un ufficio, un bagno, un deposito e due tettoie mentre a piano primo è composto da due uffici, un bagno e un locale deposito il tutto servito da un ingresso carrabile ad uso esclusivo, per una superficie complessiva lorda di mq. 983,86 circa oltre a mq 900,64 di corte ad uso esclusivo e 151,91 mq di tettoie, altezza utile media interna di m 8,00 area di produzione, di m 6,60 per il deposito a piano terra, m 4,00 per le tettoie, l'altezza utile interna dei locali uffici e bagno è di circa m 2,90 e quella del deposito a piano primo è di m 2,20.

Stato di conservazione e manutenzione buono, rifiniture correnti.

L'immobile non è conforme alla concessione edilizia per diversa distribuzione interna e per la presenza dei locali deposito e tettoie a piano terra e dei locali uffici e deposito a piano primo non autorizzati.

L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità e di collaudo statico.

L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Bisignano (CS), Contrada Squarcio snc, piano Terra, in Ditta

con i seguenti dati catastali:

Fg.4 - P.lla 151 – Sub. 1 - Ctg. C/2 - Cl. U - Cons. 680 mq – Sup. Cat. 861 mq

Rendita €1.229,17;

➤ Prezzo Base: **€239.846,66**

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: **Sig.**

Si allega documentazione fotografica di n°40 pose (All.22).

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatomi rassegno la presente perizia di stima.-

Cosenza, li 23.12.2016

Il C.t.u.

Ing. Gianfranco CHIAPPETTA

