

2022

GIUDICE ESECUTORE:  
**dott.ssa M.R. SAVAGLIO**

IL TECNICO  
**Ing. Vincenzo SCHIRINZI**

**TRIBUNALE DI COSENZA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Procedura di Esecuzione Immobiliare N°75/2017**

*UBI BANCA S.P.A. contro*

**IN FEDE**

**ING. VINCENZO SCHIRINZI**



**COSENZA Lì, GENNAIO 2022**



## Indice

- 1. PREMESSA

- 2. ATTIVITA' DI PERIZIA

- 3. RISPOSTE AI QUESITI

- 4. DESCRIZIONE SUCCINTA DEL/I LOTTO/I

- 5. ALLEGATI:

**Allegato N°01:** Comunicazioni e verbali

**Allegato N°02:** Visure, stralci e planimetrie catastali

**Allegato N°03:** Stralcio strumento urbanistico

**Allegato N°04:** Permesso a costruire e agibilità

**Allegato N°05:** Consultazione Ipotecaria periodo 15/06/2017-13/01/2022

**Allegato N°06:** Rilievo fotografico

**Allegato N°07:** Adempimenti di cui all'art. 173/bis c.p.c.

**Allegato N°08:** Perizia in versione protezione dati personale (*Allegato file indipendente*)



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### 1. PREMESSA

In data **20/06/2018**, nel corso dell'Udienza del G.E. dott.ssa Ianni, sono stato nominato CTU nel Procedimento di E.I. n°75/2017 R.E. promosso dalla **UBI BANCA S.P.A.** contro i Sigg. . In tale sede ho contestualmente prestato il giuramento di rito accettando l'incarico di rispondere ai quesiti formulati per come da verbale d'udienza agli atti del procedimento.

In data **17/11/2018** ho dato inizio alle attività di perizia condotte presso l'abitazione oggetto di procedura dove, tra l'altro, sono stato informato dall'esecutato della circostanza che il predetto immobile era interessato da Ordinanza di demolizione, in quanto costruito ad una distanza non regolamentare rispetto al vicino cimitero, e che per tale ragione sarebbe in corso contenzioso contro il titolare dell'impresa di costruzione.

Successivamente, presso l'ufficio tecnico del Comune di Cerisano, ho visionato il fascicolo urbanistico del fabbricato prendendo atto che effettivamente i fabbricati, tra i quali quello contenente i beni oggetto di procedura, erano parte di una complessa vicenda giudiziaria penale per essere stati realizzati, seppur conformemente al titolo abilitativo rilasciato, ad una distanza inferiore ai limiti previsti per le aree cimiteriali. A tal proposito si rilevava l'esistenza della sentenza del Tribunale di Cosenza del 15/07/2014 nonché, della sentenza di Corte d'appello di Catanzaro del 23/02/2016.

In data **05/12/2018**, alla luce della problematica sopra evidenziata, ho depositato relazione preliminare di CTU restando in attesa di disposizioni del G.E. della procedura.

Successivamente, con atto del **21/11/2019** della dott.ssa Ianni, la procedura veniva sospesa.

Con nota del **25/11/2021** della dott.ssa Mariarosaria Savaglio, quale G.E. subentrato nella procedura, sono stato invitato a proseguire nelle operazioni di stima secondo le modalità dell'incarico già conferito.

### 2. ATTIVITA' DI PERIZIA

Ad evasione dell'incarico ho pertanto dato seguito nuovamente alle attività peritali precedentemente interrotte. Nel corso del sopralluogo condotto presso l'abitazione dell'esecutato, in data 17/11/2018, erano già state effettuate misurazioni planimetriche nonché ritratto rilievo fotografico di dettaglio ragion per cui non si è ritenuto necessario ripetere l'adempimento.<sup>1</sup>

Al fine di verificare però se l'unità immobiliare fosse stata interessata da lavori, nel periodo compreso tra novembre 2018 e dicembre 2021, che avessero apportato modifiche rispetto quanto già rilevato si è proceduto ad ulteriori verifiche presso l'ufficio tecnico comunale di Cerisano nonché presso gli uffici del NCEU di Cosenza.

L'esito delle verifiche ha escluso la realizzazione dei nuovi interventi edilizi autorizzati e/o modifiche interne che abbiano prodotto variazioni catastali.

### 3. RISPOSTA AI QUESITI

**Quesito n°1-3:** Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567 comma 2) c.p.c. ....omissis.....

Conformemente a quanto richiesto in merito alla completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. si osserva:

a) Che il creditore procedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva, a firma del

<sup>1</sup> Si veda allegato N.1 e N.6



notaio Ambrogio Romano in Benevento, e che la medesima interessa il periodo compreso tra il 10/01/1993 al 13/06/2017.<sup>2</sup>

- b) Che in tale certificazione i dati inerenti gli immobili oggetto di pignoramento sono coerenti con i dati attualmente riportati in N.C.E.U. ed in particolare:<sup>3</sup>
- unità immobiliare (abitazione) al **foglio di mappa n°16** del Comune di Cerisano alla particella n°781 sub 1 categoria A/3 Piano T/1- Classe 2 - Consistenza Catastale vani 5,0 - Rendita Catastale € 369,87 alla quale è graffato il **sub 10** piccola corte esclusiva;
  - unità immobiliare (magazzino) al **foglio di mappa n°16** del Comune di Cerisano alla particella n°781 sub 3 categoria C/2 Paino S1 - Classe 2 - Consistenza mq. 46,0 - Rendita Catastale € 118,78 alla quale è graffato il **sub 12** piccolo area antistante esclusiva.
  - che i predetti beni risultano intestati alla Sig.ra  
ed al Sig. in quota ½ ciascuno.
- c) Che da nuova visura ipotecaria espletata dal sottoscritto per il periodo compreso tra il 15/06/2017 (data della certificazione notarile in atti di procedura) ed il 13/01/2022, non sono state rilevate ulteriori nuove formalità rimanendo a carico della predetta unità immobiliare, per quanto attiene pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, rilevabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, le seguenti:
- *ipoteca volontaria iscritta in data 25/01/2007 al n°556 del Registro Generale e n°3589 del Registro Particolare, in favore di Ubi Banca – Unione Banche Italiane S.p.a. gravante per la quota di ½ della piena proprietà di  
nonché, per la quota di ½ della piena proprietà di  
per la complessiva somma di € 202.500,00.*
  - *formalità per Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 19/04/2017 ai nn. 12356 RG e 10344 RP per verbale di pignoramento immobili – Tribunale di Cosenza – del 11/03/2017 Repertorio n.436, iscritto presso l’Agenzia del Territorio di Cosenza in favore di UBI Banca contro gravante per i  
diritti di ½ ciascuno sulla piena proprietà, dei seguenti immobili:*
    - *unità immobiliare (abitazione) al foglio di mappa n°16 del Comune di Cerisano alla particella n°781 sub 1 categoria A/3 – classe 2 – Piano T/1° Consistenza Catastale vani 5 - Rendita Catastale € 309,87 e sub 10 (corte);*
    - *unità immobiliare (locale deposito/magazzino) al foglio di mappa n°16 del Comune di Cerisano alla particella n°781 sub 3 categoria C/2 – classe 2 – Piano S1 Consistenza mq. 46.00 - Rendita Catastale € 118,78 e sub 12 (corte).*
- d) Che per quanto attiene lo stato civile l’esecutato ha dichiarato che l’immobile oggetto di esecuzione costituisce sua personale residenza principale in quanto non più convivente con la Sig.ra già in comunione dei beni ed ella stessa oggetto di notifica di pignoramento, con la quale è attualmente in corso separazione giudiziale dal coniuge presso il Tribunale di Cosenza.
- e) Che le visure catastali sono state infine nuovamente richieste, ed acquisite alla data odierna, non rilevandosi alcuna variazione rispetto alla condizione rilevata in campo. Differentemente altresì, per come meglio descritto nei paragrafi successivi, si rileva un diverso utilizzo del piano primo rispetto alla destinazione d’uso dichiarata in progetto, in catasto nonché dal certificato di agibilità, dove detto livello dovrebbe avere destinazione

<sup>2</sup> Si veda allegato N.5

<sup>3</sup> Si veda allegato N.2



soffitta-lavanderia-stireria mentre, di fatto, è utilizzato come zona notte della residenza.<sup>4</sup>

**Quesito n°4:** Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente .....omissis....

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da un appartamento interno ad un fabbricato a tipologia plurifamiliare realizzato con struttura portante in c.a. in via Savotani n.7/E del Comune di Cerisano (CS). Detto fabbricato (corpo H) costituisce parte integrante di un realizzato complesso edilizio costituito da n.5 corpi di fabbrica della medesima tipologia e struttura portante.

La zona in cui incide è posta esternamente al centro storico, nonché in prossimità del cimitero cittadino. Ricade comunque in ambito residenziale abbastanza baricentrico rispetto alle principali vie di comunicazione ed ai principali servizi.

L'area risulta infatti a forte espansione urbanistica e già dotata di tutti i servizi primari nonché discretamente dotata di servizi commerciali.

**La prima unità immobiliare pignorata (sub 1 e 10 – appartamento con corte)** si sviluppa su due livelli ed è accessibile direttamente dal piano strada dove prospetta con un'area di pertinenza sistemata a terrazzo/giardino ove è posto il portoncino d'ingresso. A tale livello è situato il piano giorno mentre al piano superiore si rileva la zona notte.

La distribuzione interna dell'unità immobiliare risulta praticamente identica a quella rappresentata nella documentazione planimetrica depositata in catasto. Ciò nonostante si rileva un differente utilizzo da parte dell'esecutato che al primo ha realizzato la zona notte dell'appartamento a fronte di una destinazione prevista di zona soffitta e servizi, sia in progetto che in catasto.

Nelle condizioni attuali si rileva al piano terra un grande porticato/terrazzo scoperto costituente piano terra dal quale si raggiunge il portoncino d'ingresso dell'unità abitativa. Questa al piano terra consta di un soggiorno, disimpegno e ripostiglio, cucina e bagno. Dal soggiorno si dirama scala interna strutturale di collegamento al piano superiore ove si rilevano n.3 vani letto, disimpegno e bagno.

L'unità immobiliare si sviluppa per una superficie commerciale di mq. 152.42 per come in dettaglio rilevabile dalla tabella 1 sottostante nella quale sono poste in evidenza le discordanze di utilizzo tra destinazione catastale e destinazione reale.

**Tabella 1**

Sub	Piano	Dest.ne Catastale	Dest.ne reale	Sup. utile (mq)	Sup. lorda (mq)	Coeff. di ragguglio	Sup. comm.le (mq)
1	T	Soggiorno/Cucina	Soggiorno	29.80	71,53	1.00	71.53
		Letto	Cucina	19.90			
		Bagno	Bagno	13,10			
		Disimpegno	Dimpegno	1.96			
		Ripostiglio	Ripostiglio	3.03			
		Terrazzo/Porticato	Terrazzo/Porticato	87.23			
10	T	Giardino	Giardino	15.00	15.00	0,10	1.50
1	1	Soffitta	Letto	9.86	71.53	0,50	35.77
		Soffitta	Letto	9.47			
		Stireria	Letto	22.77			
		Lavanderia	Bagno	6.77			
		Disimpegno	Disimpegno	5.32			
<b>TOTALE</b>				<b>224,21</b>	<b>245,29</b>		<b>152,42</b>

<sup>4</sup> Si vedano allegati N.2 e N.6



L'appartamento ha altezza d'interpiano, calcolata dal pavimento al pavimento e/o soletta soprastante, pari a 3.00 mt. al piano terra mentre presenta altezza media pari a 2.30 con altezza massima di mt 3.00 ed altezza minima di 1.55-1.60 al piano primo.

Per quanto attiene le finiture interne queste appaiono di tipo normale presentando pavimentazioni ceramiche, rivestimenti ceramici, pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successivamente tinteggiate con pittura del tipo lavabile. Si rilevano infissi interni in legno tamburato, senza riquadri in vetro, ed esterni in legno massello a riquadri in vetro protetti internamente da scuri in legno ed esternamente da persiane alla romana in legno massello.

La dotazione impiantistica è di tipo standard con impianto idrico/scarico realizzato con tubazioni poste sotto traccia ed unità immobiliare regolarmente allacciata alla rete idrica e fognante comunale.

Allo stesso modo l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori in rame alloggiati in canalizzazioni plastiche che si diramano direttamente dal misuratore Enel nonché sezionate all'interno di cassette di derivazione annegate nella muratura.

L'impianto termico dell'unità immobiliare è di tipo autonomo con elementi radianti in alluminio e caldaia murale esterna alimentata a gas. Nel vano cucina posto al piano terra esiste camino.

Lo stato di conservazione globale dell'immobile può definirsi buono, sia per quanto attiene l'aspetto propriamente riguardante l'unità immobiliare che per quanto attiene il complesso immobiliare di cui fa parte.

**La seconda unità immobiliare pignorata (censita ai sub 3 e 12 – magazzino/garage)** si sviluppa su unico livello seminterrato, posto proprio sotto la predetta unità immobiliare pignorata, ed è accessibile direttamente dal piano strada carrabile.

Detta unità consta di uno **spazio aperto di pertinenza (sub 12)** antistante l'accesso al **magazzino (sub 3)**. La distribuzione interna di detta unità immobiliare risulta praticamente identica a quella rappresentata nella documentazione planimetrica depositata in catasto. Nelle condizioni attuali si rileva una superficie commerciale di mq. 59.26 per come in dettaglio rilevabile dalla tabella 2 sottostante.

Tabella 2

Sub	Piano	Dest.ne Catastale	Dest.ne Reale	Sup. utile (mq)	Sup. lorda (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.le (mq)
12	S1	Spazio aperto	Spazio aperto	36.89	36.89	0.10	3.70
3	S1	Locale garage	Locale garage	38.90	55.56	1.00	55.56
		Locale wc	Locale wc	4.94			
<b>TOTALE</b>				<b>80,73</b>	<b>92.45</b>		<b>59,26</b>

L'immobile ha altezza d'interpiano, calcolata dal pavimento al pavimento e/o soletta soprastante, pari a 3.00 mt. Per quanto attiene le finiture interne queste risultano di tipo rustico. L'accesso al magazzino avviene attraverso un ingresso carrabile, protetto da saracinesca avvolgibile in acciaio, nonché mediante un infisso di porta per accesso pedonale.

La dotazione impiantistica è di tipo standard con impianto idrico/scarico realizzato con tubazioni poste sotto traccia ed unità immobiliare regolarmente allacciata alla rete idrica e fognante comunale.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori in rame alloggiati in canalizzazioni plastiche che si diramano direttamente fino al misuratore Enel posto nell'abitazione superiore. Non esiste impianto termico.



Lo stato di conservazione globale dell'immobile può definirsi buono, sia per quanto attiene l'aspetto propriamente riguardante l'unità immobiliare che per quanto attiene il complesso immobiliare di cui fa parte<sup>5</sup>.

**Quesito n°5-6:** Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di difformità ..... Omissis .....

Da tutto quanto rilevato nel corso delle attività peritali e di accertamento non sono emerse sostanziali difformità catastali tra il bene periziato e quello descritto in atto di pignoramento avendo riscontrato la coincidenza dei dati ipocatastali, consistenza e toponomastici con quelli descritti nella documentazione già agli atti di causa.

Per contro si è rilevato un differente utilizzo del piano primo il quale, rispetto alla destinazione d'uso autorizzata con Permesso di Costruire, oltre che dichiarata in catasto, dovrebbe avere una destinazione d'uso a soffitta-lavanderia-stireria mentre, di fatto, viene utilizzato come zona notte della residenza presentando finiture tipiche delle civili abitazioni e non di sottotetto adibito a servizi. Ciò comunque si ritiene non presenti profili riconducibili ad abuso edilizio.

**Quesito n°7-8:** Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ... la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni ....omissis.....

Dal punto di vista puramente urbanistico l'immobile oggetto della procedura ricade oggi, e ricadeva all'epoca della costruzione, all'interno del comparto "B/2 - Zona Completamento" del Piano di Fabbricazione comunale.

Sulla scorta delle informazioni acquisite dall'Ufficio Tecnico comunale si è preso atto che i beni pignorati, costituenti parte integrante del fabbricato identificato come "corpo H", sono stati realizzati sulla scorta di Permesso di Costruire n°1340/2006 rilasciato dal funzionario responsabile U.T. in data 01/08/2016 al Sig. \_\_\_\_\_ in qualità di amministratore della società \_\_\_\_\_ ;

Per i medesimi è stato rilasciato, dal funzionario responsabile U.T., certificato di agibilità in data 13/12/2007.<sup>6</sup>

**Quesito n°9-10:** Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, ..... omissis ....

Gli immobili, attese le condizioni di consistenza catastale attuale, nonché la totale indipendenza, potrebbero certamente essere venduti anche in due lotti separati rappresentati, rispettivamente, il primo dall'appartamento ed il secondo dal magazzino/deposito.

All'attenzione della S.V. la valutazione circa l'opportunità di vendita separata atteso che potrebbe essere penalizzante per l'unità immobiliare principale non disporre, in caso di vendita separata, di una pertinenza magazzino/garage per il ricovero di automobile.

La valutazione economica dei beni del paragrafo successivo, ad ogni modo, è stata espletata per due lotti separati.

**Quesito n°11-12-13:** Accerti se l'immobile è libero o occupato..... omissis .....

Entrambi i beni immobili sono, per quanto rilevato al momento delle attività peritali, occupati dal Sig. \_\_\_\_\_ che lo utilizza quale propria residenza abitualmente.

I predetti beni immobili non risultano gravati, per quanto rilevato e a conoscenza del sottoscritto, da vincoli di natura artistica, storico-paesaggistica né tanto meno da vincoli che di inalienabilità e/o indivisibilità. Gli stessi non risultano interessati da diritti demaniali o da usi

<sup>5</sup> Si veda allegato N°6

<sup>6</sup> Si veda allegato N°4



civici. Per quanto attiene, invece, vincoli di natura urbanistica si rimanda a quanto riportato nella relazione preliminare depositata in data 05/12/2018 condizioni che certamente, si immagina, risultino superate attesa la disposizione della S.V. circa l'invito alla ripresa delle attività peritali del sottoscritto.

Per quanto attiene posizioni debitorie condominiali non si ha notizia di costituzione di condomini anche in ragione del numero di unità immobiliari costituenti il piccolo fabbricato.

**Quesito n°14: Determini il valore dell'immobile ... omissis ....**

Per “**valore commerciale di un immobile**” deve intendersi ovviamente il “**più probabile valore di mercato**” definito convenzionalmente come il prezzo che un bene immobile o una proprietà spunterebbe qualora questo/a fosse posto/a in vendita; in altre parole è il prezzo che un normale operatore immobiliare, in condizioni ordinarie, sarebbe disposto a pagare per l'acquisto del bene.

Alla determinazione del predetto “**più probabile valore di mercato**”, si è ritenuto inapplicabile, per il caso specifico, il metodo sintetico-comparativo basato sul raffronto fra immobili, aventi caratteristiche analoghe ed appartenenza allo stesso comparto urbano, di cui si è a conoscenza del prezzo di acquisto dedotto da atti pubblici notarili o giudiziari, donazioni, successioni e/o quant'altro pertinente.

Ciò in considerazione sia della difficoltà di reperimento di atti di compravendita omologhi, e sia in considerazioni della effettiva attendibilità del metodo sintetico-comparativo avendo, per esperienze passate riscontrate, verificato che è prassi consolidata dichiarare inatto pubblico di vendita/acquisto valori rapportati alla rendita catastale dell'immobile per non incorrere in potenziali verifiche campionarie a cura degli uffici tributari preposti. Tali valori differiscono sempre dal valore reale effettivamente corrisposto vanificando, pertanto, l'effettiva aderenza alla realtà del metodo.

Per tale ragione, in sintesi, si è pervenuti alla determinazione del valore della proprietà mediante due differenti metodi la cui media si ritiene possa fornire il più probabile valore di mercato del bene. Si ritiene utile dare un breve cenno sulle suddette metodologie richiamandone i concetti essenziali.

**Prima Stima**

Consiste nello stimare il valore dell'immobile come somma del valore residuo della costruzione e del valore dell'area sulla quale incide il fabbricato.

Al valore residuo della costruzione si perviene dal costo di costruzione a nuovo del metro cubo vuoto per pieno ridotto a mezzo di opportuni coefficienti che tengono conto del degrado per età dell'immobile. Per contro al valore dell'area fabbricabile si perviene moltiplicando la superficie di terreno su cui incide il fabbricato e la sua corte sia per il prezzo attuale del metro quadro di terreno e sia per la quota millesimale associata alle proprietà da stimare.

**Seconda Stima**

Si basa sostanzialmente sulle reali quotazioni di mercato riscontrate sul territorio modificate secondo i coefficienti di età, qualità e stato nonché di destinazione e di piano oltre alla circostanza che l'immobile si presenti allo stato libero o risulti occupato e non immediatamente disponibile.

Le grandezze che si utilizzeranno nei successivi metodi di stima sono riportate nelle sottostanti tabelle 3 e 4 di seguito riportate:

**Tabella 3 – Dati a base di calcolo per appartamento e pertinenze**

Sub	Piano	Dest.ne catastale	Sup. utile (mq)	Sup. Comm.le (mq)	Altezza di piano (mt)	Vol. lordo (mc)
1	T	Porzione Appar.to	67.79	71,53	3.00	214.59



		Terrazzo/Porticato	87.23	43.62		
10	T	Giardino	15.00	1.50		
1	1	Porzione servizi	54.19	35.76	2,30	164.52
<b>TOTALE</b>			<b>224,21</b>	<b>152.41</b>		<b>379,11</b>

**Tabella 4 – Dati a base di calcolo per magazzino e pertinenze**

Sub	Piano	Dest.ne Catastale	Sup. utile (mq)	Sup. Comm.le (mq)	Altezza di piano (mt)	Vol. lordo (mc)
12	S1	Spazio aperto	36.89	3.69		
3	S1	Locale garage	38.90	55.56	3.00	166.68
		Locale wc	4.94			
<b>TOTALE</b>			<b>80,73</b>	<b>59.25</b>		<b>166,68</b>

Sulla base dei dati riportati nelle soprastanti tabelle e dall'indagine conoscitiva svolta presso agenzie e società d'intermediazione immobiliare operanti nell'area, nonché mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti riduttivi o amplificativi, rilevabili dagli annuari immobiliari, si è proceduto alla determinazione delle stime del valore dell'immobile secondo i metodi precedentemente esposti.

### **Lotto N.1 - Appartamento**

**a) Valore di mercato  $V_{m1}$  (Prima Stima)**

- **Valore residuo della costruzione ( $V_{rc}$ ):**

$$mc.379,11 \times \text{€}250,00/mc. \times 0,90 = \text{€}85.299,75$$

dove il coefficiente 0,90 tiene conto della qualità e dello stato d'uso della costruzione.

- **Valore dell'area ( $V_a$ ):**

$$(668,74 \text{ mq.} \times \text{€}70,00/mq.) \times 240/1000) = \text{€}11.234,83$$

dove 668,74 mq. è la superficie del lotto di terreno sul quale incide il fabbricato mentre 240 è la quota "millesimale" presumibilmente attribuibile alla porzione immobiliare.

Il valore assegnato all'area è stato associato in considerazione della zona urbanistica. Il valore ricercato è pertanto ottenibile come:

$$V_{m1} = V_{rc} + V_a = \text{€}96.534,58$$

**b) Valore di mercato  $V_{m2}$  (Seconda Stima)**

$$V_{m2} = \text{mq.} 152,41 \times \text{€}900,00/mq. = \text{€}137.169,00$$

Il valore così ottenuto è stato dedotto da un'analisi di mercato condotto presso agenzie immobiliari di Pedace per immobili situati nella medesima zona, con il medesimo stato d'uso, età e qualità. Il valore ottenuto è stato ulteriormente ridotto di un coefficiente che tenga conto del fatto che l'immobile è attualmente occupato dall'esecutato (0,90) e quindi non immediatamente disponibile.

Si avrà pertanto che il valore dell'unità immobiliare risulterà di:

$$V_{m2} = \text{€}137.169,00 \times 0,90 = \text{€}123.452,10$$

Il valore di mercato più probabile dell'immobile risulta dato pertanto dalla media aritmetica dei due valori sopra determinati e pertanto pari a:

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2})/2 = \text{€}96.534,58 + \text{€}123.452,10 = \text{€}109.993,34$$



## Lotto N.2 - Magazzino

### a) Valore di mercato $V_{m1}$ (Prima Stima)

- *Valore residuo della costruzione* ( $V_{rc}$ ):

$$\text{mc. } 166,68 \times \text{€}150,00/\text{mc.} \times 0,90 = \text{€}22.501,80$$

dove il coefficiente 0,90 tiene conto della qualità e dello stato d'uso della costruzione.

- *Valore dell'area* ( $V_a$ ):

$$(668,74 \text{ mq.} \times \text{€}70,00/\text{mq.}) \times 100/1000 = \text{€}4.681,18$$

dove 668,74 mq. è la superficie del lotto di terreno sul quale incide il fabbricato mentre 100 è la quota "millesimale" presumibilmente attribuibile alla porzione immobiliare.

Il valore assegnato all'area è stato associato in considerazione della zona urbanistica. Il valore ricercato è pertanto ottenibile come:

$$V_{m1} = V_{rc} + V_a = \text{€}27.182,98$$

### b) Valore di mercato $V_{m2}$ (Seconda Stima)

$$V_{m2} = \text{mq. } 59,25 \times \text{€}350,00/\text{mq.} = \text{€}20.737,50$$

Il valore così ottenuto è stato dedotto da un'analisi di mercato condotto presso agenzie immobiliari di Cerisano per immobili situati nella medesima zona, con il medesimo stato d'uso, età e qualità. Il valore ottenuto è stato ulteriormente ridotto di un coefficiente che tenga conto del fatto che l'immobile è attualmente occupato dall'esecutato (0,90) e quindi non immediatamente disponibile.

Si avrà pertanto che il valore dell'unità immobiliare risulterà di:

$$V_{m2} = \text{€}20.737,50 \times 0,90 = \text{€}18.663,75$$

Il valore di mercato più probabile dell'immobile risulta dato pertanto dalla media aritmetica dei due valori sopra determinati e pertanto pari a:

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2})/2 = \frac{\text{€}27.182,98 + \text{€}18.663,75}{2} = \text{€}22.923,37$$

In definitiva, sulla scorta delle modalità di stima sopra espone, si può affermare che il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di procedura è riportato nella seguente tabella 5:

**Tabella 5 – Riepilogo valore di stima per il bene oggetto di procedura**

PORZIONE IMMOBILIARE	Valore di Stima (€)	Valore unitario (€/mq.)	Valore di vendita (€)
<b>LOTTO N. 1 - FOGLIO 16 PART. 871 SUB 1 e SUB 10</b> (Appartamento e corte)	<b>109.993,34 €</b>	<b>721,69 €</b>	
Detrazione assenza di garanzia per vizi (-15%)	-16.499,00 €		
<b>SOMMANO</b>	<b>93.494,34 €</b>	<b>620,00 €</b>	<b>93.495,00 €</b>
<b>LOTTO N. 2 - FOGLIO 16 PART. 871 SUB 3 e SUB 12</b> (Magazzino e corte)	<b>22.923,75 €</b>	<b>386,90 €</b>	
Detrazione assenza di garanzia per vizi (-15%)	-3.438,56 €		
<b>SOMMANO</b>	<b>19.485,19 €</b>	<b>328,86 €</b>	<b>19.485,00 €</b>

A titolo di verifica il valore di mercato così determinato è stato confrontato con i **Valori di quotazione riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agazia del Territorio (Q)** relativamente al Comune di Cerisano (CS) – Codice Zona B1 - microzona catastale 1 - Zona Centrale – Via S. Pietro – Piazza Greco - per abitazioni civili a destinazione



residenziale in condizioni normali. Per questi l'Agenzia riporta un valore commerciale di vendita medio di € 665,00 €/mq., per abitazioni, ed € 397,50 per il magazzino deposito, entrambi in linea con i valori di mercato assegnati.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: CERISANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - PIAZZA GRECO, ZUPI, VIA SAN PIETRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	570	760	L	2,4	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	620	L	2,1	2,8	L
Box	NORMALE	335	460	L	2	2,8	L

### 4. DESCRIZIONE SUCCINTA DEL/I LOTTO/I

A conclusione di tutto quanto sopra esposto si può affermare che i beni oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare risultano di proprietà del Sig. (quota di 500/1000) e (quota di 500/1000) consistono in un appartamento (sub 1) con annessa corte (sub 10) sviluppatasi ai piani terra e primo di un maggior fabbricato a struttura in c.a. nonché, di un locale magazzino (sub 3) posto al piano sotto strada con annessa corte (sub 12). Di seguito le singole consistenze in tabelle 6 e 7:

**Tabella 6 – Riepilogo dati di volume e superficie**

Sub	Piano	Dest.ne catastale	Sup. utile (mq)	Sup. Comm.le (mq)	Altezza di piano (mt)	Vol. lordo (mc)
1	T	Porzione Appar.to	67.79	71,53	3.00	214.59
		Terrazzo/Porticato	87.23	43.62		
10	T	Giardino	15.00	1.50		
1	1	Porzione servizi	54.19	35.76	2,30	164.52
<b>TOTALE</b>			<b>224,21</b>	<b>152.41</b>		<b>379,11</b>

**Tabella 7 – Riepilogo dati di volume e superficie**

Sub	Piano	Dest.ne catastale	Sup. utile (mq)	Sup. Comm.le (mq)	Altezza di piano (mt)	Vol. lordo (mc)
1	T	Porzione Appar.to	67.79	71,53	3.00	214.59
		Terrazzo/Porticato	87.23	43.62		
10	T	Giardino	15.00	1.50		
1	1	Porzione servizi	54.19	35.76	2,30	164.52
<b>TOTALE</b>			<b>224,21</b>	<b>152.41</b>		<b>379,11</b>

I beni risultano censiti al N.C.E.U. al **foglio di mappa n°16 del Comune di Cerisano (CS), alla particella n°781** rispettivamente al:



- unità immobiliare (abitazione) al **foglio di mappa n°16** del Comune di Cerisano alla particella n°781 sub 1 categoria A/3 Piano T/1- Classe 2 - Consistenza Catastale vani 5,0 - Rendita Catastale € 369,87 alla quale è graffato il **sub 10** piccola corte esclusiva;
- unità immobiliare (magazzino) al **foglio di mappa n°16** del Comune di Cerisano alla particella n°781 sub 3 categoria C/2 Paino S1 - Classe 2 - Consistenza mq. 46,0 - Rendita Catastale € 118,78 alla quale è graffato il **sub 12** piccolo area antistante esclusiva.

Il fabbricato all'interno del quale è ubicato l'unità immobiliare, è stato edificato sulla scorta di Permesso di Costruire n°1340/2006 rilasciato dal funzionario responsabile U.T. in data al Sig. in qualità di amministratore della società

Lo stesso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data 13/12/2007.

Il valore di stima è stato determinato alla stregua di due differenti lotti per un valore complessivo di **euro 132.917,09** dal quale dovranno essere dedotti dell'importo forfettario pari al **15%** del valore in ragione della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali nonché per la circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo pari ad **euro -19.937,56** (quesito 14).

Di seguito sintesi in tabella 8:

**Tabella 8** – Riepilogo valore di stima per il bene oggetto di procedura

PORZIONE IMMOBILIARE	Valore di Stima (€)	Valore unitario (€/mq.)	Valore di vendita (€)
<b>LOTTO N. 1</b> - FOGLIO 16 PART. 871 SUB 1 e SUB 10 (Appartamento e corte)	<b>109.993,34 €</b>	<b>721,69 €</b>	
Detrazione assenza di garanzia per vizi (-15%)	-16.499,00 €		
<b>SOMMANO</b>	<b>93.494,34 €</b>	<b>620,00 €</b>	<b>93.495,00 €</b>
<b>LOTTO N. 2</b> - FOGLIO 16 PART. 871 SUB 3 e SUB 12 (Magazzino e corte)	<b>22.923,75 €</b>	<b>386,90 €</b>	
Detrazione assenza di garanzia per vizi (-15%)	-3.438,56 €		
<b>SOMMANO</b>	<b>19.485,19 €</b>	<b>328,86 €</b>	<b>19.485,00 €</b>

Tanto si doveva

**IL C.T.U.**  
**ing. Vincenzo Schirinzi**

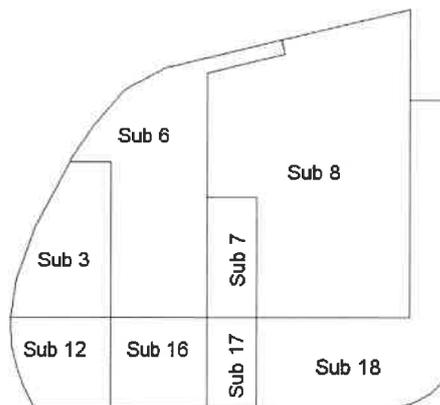


**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Cosenza**

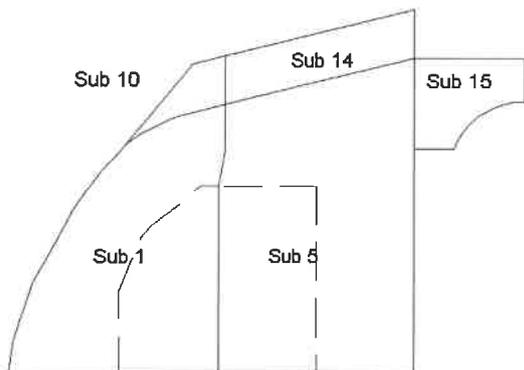
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Iscritto all'albo:	
Architetti	
Prov. Cosenza	N. 696

Comune di Cerisano	Protocollo n. CS0210308 del 03/04/2007
Sezione: Foglio: 16 Particella: 781	Tipo Mappale n. 71493 del 03/04/2006
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

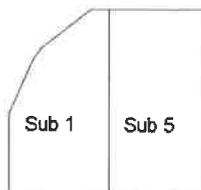
PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 24/10/2018 - n. T333865 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0268167 del 28/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cerisano

Via Savotani

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 16

Particella: 781

Subalterno: 1

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Cosenza

N. 696

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA h= 2.80



PIANTA PIANO PRIMO hmedia 2.70



Ultima planimetria in atti

Data: 24/10/2018 - n. T334515 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0268167 del 28/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cerisano

Via Savotani

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 16  
Particella: 781  
Subalterno: 3

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Architetti

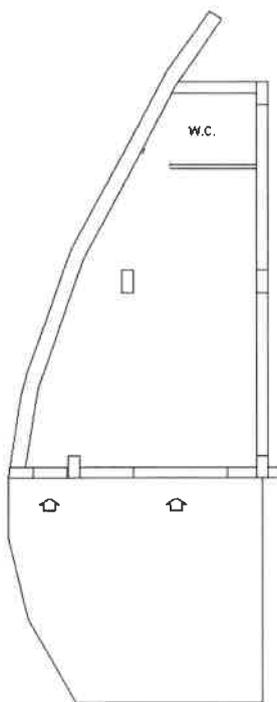
Prov. Cosenza

N. 696

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANTA PIANO SEMINTERRATO

H = 3.00



Ultima planimetria in atti

Data: 24/10/2018 - n. T334516 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/10/2018 - Comune di CERISANO (C515) - < Foglio: 16 - Particella: 781 - Subalterno: 3 >  
Firmato Da: SCHIRINZI VINCENZO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f560f6



Inquadramento Fabbricato



Vista intero Fabbricato contenente i beni pignorati



Vista intero Fabbricato contenente i beni pignorati





In rosso porzione appartamento (Lotto 1) – In Blu porzione magazzino (Lotto 2)



In rosso porzione appartamento (Lotto 1) – In Blu porzione magazzino (Lotto 2)



Porticato-terrazzo con ingresso appartamento





Porticato-terrazzo con ingresso **appartamento**



Porticato-terrazzo con ingresso **appartamento**





Porticato-terrazzo con ingresso **appartamento**



Ingresso **magazzino-garage** con spazio corte





Appartamento zona giorno piano terra

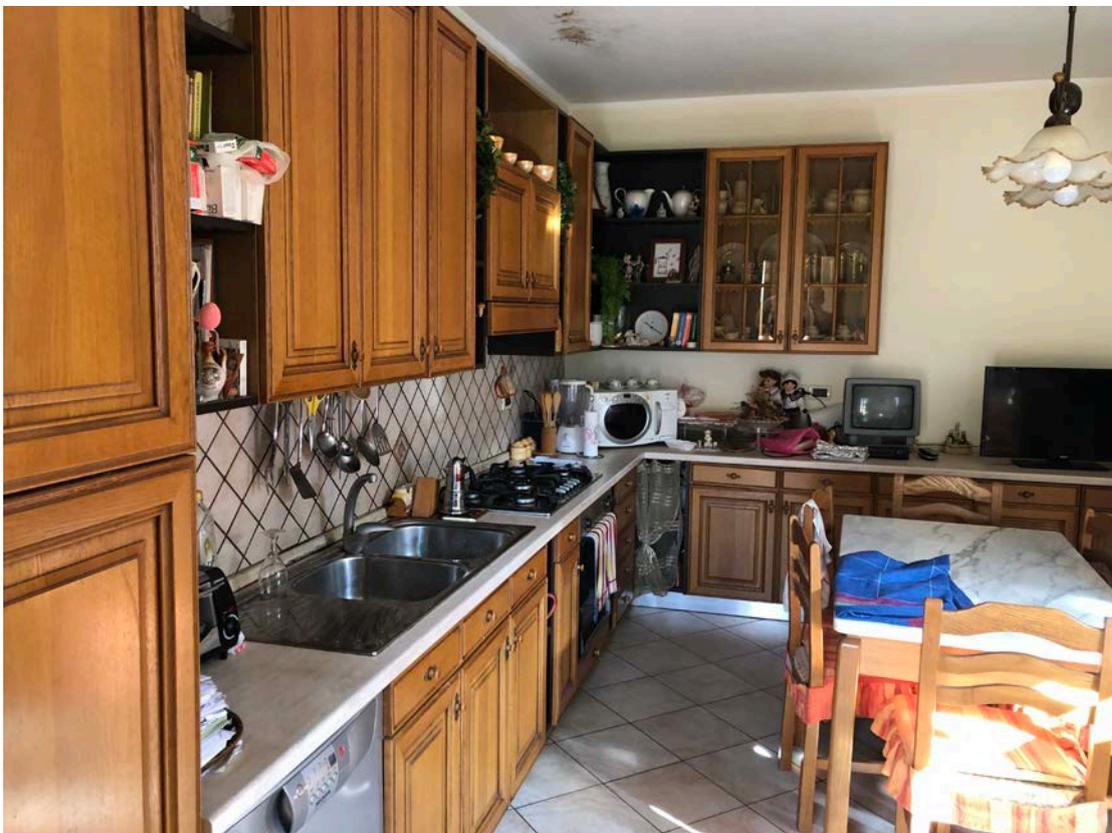


Appartamento zona giorno piano terra





**Appartamento zona giorno piano terra**

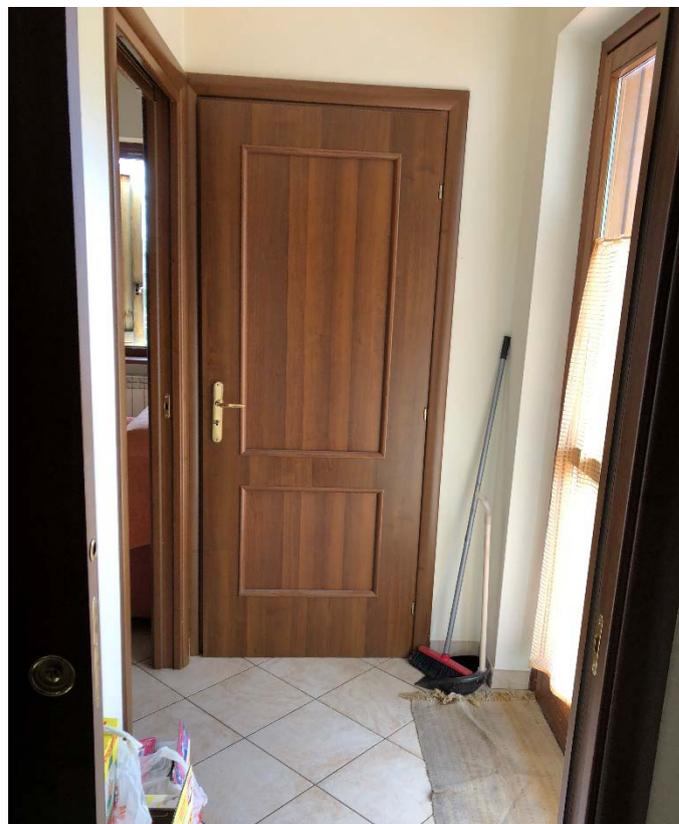


**Appartamento zona giorno piano terra**



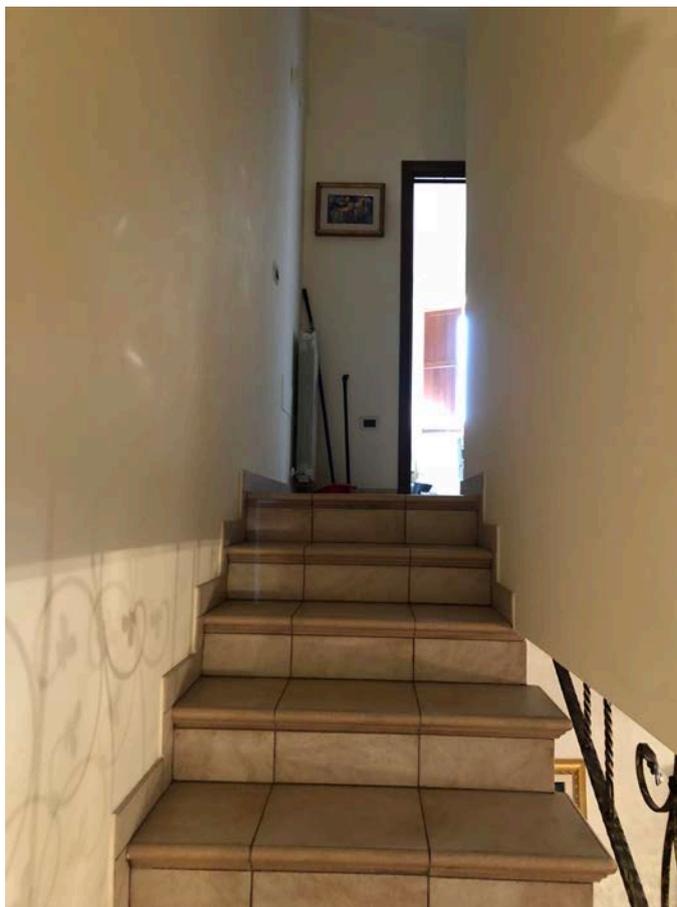


**Appartamento zona giorno piano terra**



**Appartamento zona giorno piano terra**





**Appartamento** zona giorno scala interna collegamento zona giorno e notte



**Appartamento** zona notte piano primo





**Appartamento zona notte piano primo**



**Appartamento zona notte piano primo**





**Appartamento zona notte piano primo**



**Appartamento zona notte piano primo**





**Appartamento particolare impianto termico**

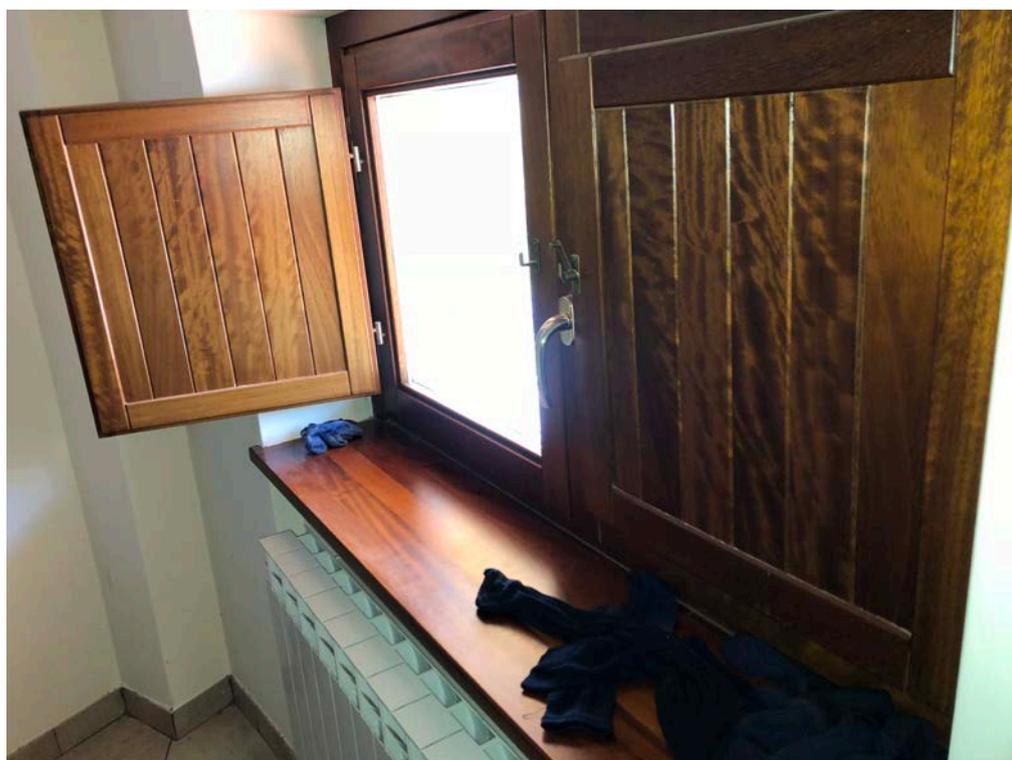


**Appartamento particolare impianto termico**





**Appartamento** particolare finiture



**Appartamento** particolare finiture

