

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N°143/2021

Tra BCC NPLS 2019 S.r.l.

VS

RELAZIONE DI STIMA

Consulente
Ing. Simone Ferrise

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



Sommario.

1-	Premessa.....	3
2-	Sopralluogo e indagini.....	3
3-	Controllo della documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 c.p.c.	5
4-	Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica, e altre documentazioni	6
5-	Descrizione, disponibilità e occupaz. degli immobili	8
6-	Irregolarità Catastali e Conformità	10
7-	Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali	11
8-	Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e valutazione di divisibilità	11
9-	Criteri di formazione dei lotti	12
10-	Valutazione degli immobili	13
11-	Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizione sintetica dei lotti	17
12-	Sintesi dei Lotti.....	18



Si allegano alla presente relazione:

Allegato A: Copia della nomina;

Allegato B: Copia dei verbali delle operazioni peritali;

Allegato C: Documentazione catastale;

Allegato D: Rilievi Planimetrici;

Allegato E: Documentazione acquisita presso gli Uffici Tecnici
del Comune di Bianchi;

Allegato F: Visure Ipocatastali;

Allegato G: Documentazione fotografica;

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



1. Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza il 10/09/2021 al n°25027R.G. e n°20140R.P., la BCC NPLS 2019 S.r.l., richiedeva al Tribunale di Cosenza l'espropriazione dei seguenti beni:

- 1) **Unità immobiliare sita nel Comune di Bianchi (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 538, sub 3, Cat A/2, Contrada Palinudo n.213, piano 1°;**
- 2) **Unità immobiliare sita nel Comune di Bianchi (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 538, sub 4, Cat A/2, Contrada Palinudo n.213, piano 2°;**

di proprietà dei Signori:

- ***** *****, nato a Bianchi (CS) il *****, c.f. n. *****, per la quota pari a ½ di entrambe le unità immobiliari;
- ***** ***** *****, nato a Bianchi (CS) il *****, c.f. n. *****, per la quota pari a ½ in regime di comunione legale dei beni di entrambe le unità immobiliari;
- ***** *****, nata a Bianchi (CS) il *****, c.f. n. *****, per la quota pari a ½ in regime di comunione legale dei beni di entrambe le unità immobiliari;

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 30/05/2022 ha nominato quale esperto il Sottoscritto Ing. Simone Ferrise, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n.4240, secondo "verbale di conferimento incarico" allegato alla presente sotto la *lettera A)*, a cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

2. Sopralluoghi ed indagini.

Con avvisi inoltrati a tutte le parti interessate, il Sottoscritto ha fissato il sopralluogo sui beni interessati da pignoramento. In seguito a diversi rinvii causati da avverse condizioni metereologiche, il sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento si è svolto regolarmente in data 11/01/2023 a partire dalle ore 11:20, alla presenza del Signor ***** *****, della Sig.ra ***** [REDACTED] in qualità di occupante dell'immobile sito al 2° piano, dell'Avvocato

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



***** (Custode Giudiziario) e della propria collaboratrice, l'Avv. *****.

Il Sottoscritto ha quindi compiuto regolarmente le operazioni peritali sugli immobili oggetto di pignoramento, cioè sulle abitazioni poste al primo piano (piano terra fronte strada) ed al piano secondo (piano primo fronte strada) dell'edificio sito in Comune di Bianchi (CS), Contrada Palinudo n°213, identificate rispettivamente al N.C.E.U. al Foglio 9, p.lla 538, sub.3 - Cat A/2, Cons. 6 Vani, piano 1° e al Foglio 9, p.lla 538, sub.4 - Cat A/2, Cons. 6 Vani, piano.

Durante il sopralluogo il Sottoscritto ha provveduto a visionare gli immobili oggetto di stima, ad annotare le qualità costruttive, a redigere una accurata relazione fotografica e compiuto un rilievo planimetrico per meglio documentare l'elaborato peritale. Per come si evince dal rilievo fotografico, allegato alla presente sotto la *lettera G*), e per come sopra già riportato, **le abitazioni sono risultate entrambe occupate al momento del sopralluogo. L'abitazione posta al primo piano ed identificata con il sub.3 è risultata occupata dal Sig. ***** e dal proprio nucleo familiare (comprensivo di cinque adulti ed un minorenni), mentre l'abitazione posta al piano secondo ed identificata con il sub. 4 è risultata occupata dalla Sig.ra ***** ******, figlia del Sig. ***** ******, e dal proprio nucleo familiare in forza di un contratto di "comodato d'uso bonario".**

Una volta completate le suddette operazioni, il Sottoscritto ha proseguito le attività di indagine presso gli uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, negli Uffici Tecnici del Comune di Bianchi (CS), della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per rispondere a quanto ordinato.

3. Controllo e verifica della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c..

Per quanto riguarda i beni interessati nel pignoramento le indagini condotte si sono svolte in più sedute, negli uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, negli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, negli Uffici

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



Tecnici del Comune di Bianchi, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per la risposta ai quesiti posti. Dalle ricerche effettuate nel ventennio antecedente la data del pignoramento, si è riscontrato quanto segue:

- a) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario – rep. 97376 del 16/04/2003 – Notaio Guglielmo Rocco, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 26/04/2003 ai n.11270R.G. e 1723R.P., (capitale €150.000,00 – Ipoteca su €300.000,00) a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL LAMETINO e contro i Sig.ri ***** ***** , nato a Bianchi (CS) il ***** , c.f. n. ***** , ***** ***** , nato a Bianchi (CS) il ***** , c.f. n. ***** e ***** , nata a Bianchi (CS) il ***** , c.f. n. ***** ;
- b) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario – rep. 141598/25694 del 14/04/2010 – Notaio Guglielmo Rocco, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 16/04/2010 ai n.11682R.G. e 2550R.P., (capitale €105.000,00 – Ipoteca su €210.000,00) a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL LAMETINO e contro i Sig.ri ***** ***** , nato a Bianchi (CS) il ***** , c.f. n. ***** , ***** ***** , nato a Bianchi (CS) il ***** , c.f. n. ***** e ***** , nata a Bianchi (CS) il ***** , c.f. n. ***** ;
- c) **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – verbale di pignoramento immobili – eseguito a favore della BCC NPLS 2019 S.r.l. e contro Sig.ri ***** ***** , nato a Bianchi (CS) il ***** , c.f. n. ***** per le quote pari a 1/2, ***** ***** ***** , nato a Bianchi (CS) il ***** , c.f. n. ***** per le quote pari ad ½ in regime di comunione legale, ***** ***** , nata a Bianchi (CS) il ***** , c.f. n. ***** per le quote pari a ½ in regime di comunione legale dei beni, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 10/09/2021 ai n.25027R.G. e 20140R.P..**



I dati catastali risultano corretti e concordi con quanto indicato nel pignoramento.

4. Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica e altre documentazioni.

Con domande presentate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Bianchi, si sono richiesti i seguenti documenti:

- Certificato di destinazione urbanistica;
- Permesso a Costruire;
- Certificati di Agibilità-Abitabilità;
- Progetto depositato nell'ultima Conc. Edilizia;
- Eventuali D.I.A. depositate;
- Certificazioni attestanti eventuali servitù pubbliche, diritti demaniali, usi civici, vincoli artistici, storici, paesaggistici o alberghieri e/o qualsiasi altro tipo di vincolo limitante la fruibilità, destinazione o uso;
- Qualsiasi altra documentazione riguardante gli immobili in oggetto ed in possesso degli archivi di detti Uffici;

la documentazione rilasciata è allegata alla presente relazione sotto la *lettera E)*. Con le indagini compiute presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, si sono ottenute le visure catastali, le planimetrie e gli estratti di mappa riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento, allegate alla presente relazione sotto la *lettera C)*, nonché le visure ipocatastali allegate alla presente sotto la *lettera F)*. In sede di indagine tecnica si sono riscontrati gli estremi degli atti riguardanti l'acquisizione e la provenienza dei beni oggetto di procedura, poi verificati in sede di indagine Ipotecaria, come si evince dalle visure ipocatastali allegate alla presente sotto la *lettera F)*.

Secondo quanto evidenziato da tutta la documentazione rilasciata dal Comune di Bianchi (CS) – Ufficio Tecnico –, dagli uffici del N.C.E.U. e N.C.T., dagli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, e secondo quanto evidenziato dai rilievi planimetrici compiuti dal Sottoscritto, per gli immobili oggetto di pignoramento si è riscontrato quanto di seguito descritto:

A) Le abitazioni oggetto di pignoramento sono:

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



- Unità immobiliare sita nel Comune di Bianchi (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 538, sub 3, Cat A/2, Contrada Palinudo n.213., p.1°;

- Unità immobiliare sita nel Comune di Bianchi (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 538, sub 4, Cat A/2, Contrada Palinudo n.213, p. 2°;

B) Il fabbricato contenente le due unità immobiliari oggetto di pignoramento risulta edificato su rilascio di concessione edilizia n.6 del 23/03/1985 (pratica edilizia 1322 del 1984). Tale pratica edilizia, secondo quanto riferito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bianchi, non risulta mai essere stata definita e, pertanto, risulta attualmente incompleta;

C) **Per come si evince dalla comparazione delle planimetrie catastali, allegate alla presente sotto la lettera C), con i rilievi planimetrici compiuti dal Sottoscritto ed allegati alla presente sotto la lettera D) e con le documentazioni progettuali, allegate alla presente sotto la lettera E), gli immobili risultano attualmente conformi con gli atti catastali, ma non conformi ai progetti depositati. Dall'analisi della documentazione, si evince una diversa distribuzione interna, ed una diversa dislocazione della muratura portante; inoltre il corpo scala risulta "aperto" ed esterno e non "chiuso" per come rappresentato nella documentazione progettuale;**

L'utilizzazione pervista dallo strumento urbanistico comunale per l'immobile in esame è conforme a quanto rilevato. Non si sono riscontrate altre segnalazioni degne di nota. I costi di sanatoria per tali difformità sono riportati nei seguenti paragrafi.

5. Descrizione, disponibilità e occupazione degli immobili.

Le abitazioni oggetto di esecuzione immobiliare sono poste rispettivamente al piano primo (piano terra rispetto la strada di accesso) ed al piano secondo (piano primo rispetto la strada di accesso) di un fabbricato di tre piani complessivi sito in Comune di Bianchi, Contrada Palinudo n.213, e risultano oggi identificate al N.C.E.U. per come di seguito indicato:

Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
-----	------	------	--------	--------	-------	----------------	---------

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



							€
9	538	3	A/2	U	6 vani	157m ²	418,33
9	538	4	A/2	U	6 vani	155m ²	418,33

Entrambe le abitazioni risultano catastalmente in ditta a:

***** (CF *****), nato a BIANCHI (CS) il *****; Diritto: Comproprietario;

***** (CF *****), nato a BIANCHI (CS) il *****; Diritto: Comproprietario;

L'abitazione identificata al sub.3 risulta occupato dal nucleo familiare del Sig. ***** e dal proprio nucleo familiare composto da sei **persone (di cui uno minorene)**; l'abitazione identificata al sub.4 risulta occupata dalla Sig.ra ***** , figlia del Sig. ***** , e dal proprio nucleo familiare.

Ciascun appartamento occupa planimetricamente l'intera altezza del piano. Tutto il fabbricato risulta identificato con la particella 538 e confina a nord con la Strada Provinciale n.69, ad est con la strada privata di accesso alla corte retrostante, a sud con la corte posteriore del fabbricato che permette l'accesso ai magazzini del piano seminterrato, ad ovest con altro fabbricato identificato con la p.lla 516. La zona dove sorge il fabbricato è un piccolissimo centro urbano, frazione Palinudo del Comune di Bianchi, scarsamente popolata e scarsamente asservita da attività commerciali.

Entrambi gli appartamenti hanno un accesso posto sul lato nord che, attraverso un piccolo cancelletto in ferro, permette di arrivare alla scala esterna che consente l'accesso al balcone/ballatoio superiore, zona di ingresso dell'appartamento posto al piano 2° ed indentificato con il sub. 4. La struttura portante del fabbricato risulta essere stata realizzata con blocchi cementizi, mentre il tetto è a doppia falda sfalsata con finitura in tegole/coppi; tutti gli esterni del fabbricato, in comune intonaco civile di colore bianco, risultano in cattivo stato di mantenimento.

L'appartamento posto al piano 1° (piano terra fronte strada) ha quindi il portoncino di ingresso su un'area recintata ad uso esclusivo; tramite tale portoncino si arriva quindi alla zona di ingresso composta da una cucina/sala da pranzo, ad una ampia camera da letto, ad un ripostiglio, ad altre tre camere poste sul lato sud, ad un bagno. Gli infissi esterni ed interni risultano essere in

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



legno ed in cattivo stato di mantenimento; analogamente, anche gli intonaci interni risultano deteriorati. I pavimenti ed i rivestimenti risultano essere realizzati con finiture ordinarie (piastrelle ceramiche e laminati di legno) ed in stato di usura ordinaria. L'appartamento risulta dotato di impianto idrico, di impianto elettrico e fognario; il riscaldamento viene fornito tramite un impianto a "termocamino", mentre l'acqua calda viene fornita da uno scaldino a gas. Gli oscuranti esterni sono comuni avvolgibili in pvc,

L'appartamento posto al piano 2° (piano primo fronte strada) ha un portoncino di ingresso posto sul ballatoio/balcone a cui si accede tramite la suddetta scala esterna; tramite tale portoncino si arriva quindi alla zona di ingresso composta da una cucina/sala da pranzo, un ampio soggiorno, ad un ripostiglio, ad altre tre camere poste sul lato sud, ad un bagno ed a una piccola lavanderia. Gli infissi esterni risultano essere in alluminio con oscuranti di tipo "a persiana", mentre quelli interni risultano in legno ed in buono stato di mantenimento. Tutti gli intonaci interni, realizzati con una alternanza di colori scuri e chiari, risultano in buono stato; anche i rivestimenti, realizzati anch'essi con piastrelle ceramiche, risultano in buono stato. L'appartamento risulta dotato di impianto idrico, di impianto elettrico e fognario; il riscaldamento viene fornito tramite un impianto termico alimentato con stufa a pellet, mentre l'acqua calda viene fornita da uno scaldino a gas.

L'abitazione al piano primo presenta una superficie commerciale abitabile di 150m², un balcone posto sul lato sud di 7,20 m², un balcone posto sul lato est unito al ballatoio di ingresso ed avente una superficie complessiva di 22m².

L'abitazione a piano secondo presenta una superficie commerciale abitabile di 150m², un balcone posto sul lato sud di 7,20 m², un balcone posto sul lato est di 10,30m² ed un ballatoio di ingresso di 9,30 m².

Il fabbricato, per come si evince dalla documentazione rilasciata dagli Uffici Tecnici del Comune di Bianchi, risulta essere stato edificato su rilascio di concessione edilizia n.6 del 23/03/1985 (pratica edilizia 1322 del 1984). Tale pratica edilizia, secondo quanto riferito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bianchi, non risulta mai essere stata definita e, pertanto, risulta attualmente incompleta; ciò implica dei "costi di sanatoria" per il completamento di tale pratica edilizia sotto meglio calcolati e rappresentati.

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



Tutte le quote di proprietà risultano interamente pignorate nella presente procedura. Tutto quanto appena descritto, per come già detto, è stato dettagliatamente documentato nell'elaborato fotografico allegato sotto la *lettera G)*.

6. Irregolarità Catastali e Conformità.

Gli immobili oggetto di pignoramento presentano le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato nelle concessioni edilizie e da quanto riscontrato dalle visure catastali:

- A) **Il fabbricato risulta, per come indicato nella documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bianchi ed allegata alla presente sotto la *lettera E)*, edificato su rilascio di concessione edilizia n.6 del 23/03/1985 (pratica edilizia 1322 del 1984). Tale pratica edilizia risulta, secondo quanto dichiarato dal responsabile dell'ufficio tecnico, mai definita e completata;**
- B) **Per come si evince dalla comparazione delle planimetrie catastali, allegate alla presente sotto la *lettera C)*, con i rilievi planimetrici compiuti dal Sottoscritto ed allegati alla presente sotto la *lettera D)* e con le documentazioni progettuali, allegate alla presente sotto la *lettera E)*, gli immobili risultano attualmente conformi con gli atti catastali, ma non conformi ai progetti depositati. Dall'analisi della documentazione, si evince una diversa distribuzione interna, ed una diversa dislocazione della muratura portante; inoltre il corpo scala risulta "aperto" ed esterno e non "chiuso" per come rappresentato nella documentazione progettuale;**

Per definire tale pratica e sanare le difformità progettuali sopra riportate, è necessario quindi redigere una pratica edilizia composta dalle seguenti documentazioni progettuali e con i seguenti costi tecnici:



COSTI SANATORIA	
SPESE TECNICHE PER REDAZIONE S.C.I.A. O P.D.C. INERENTE SANATORIA E DEFINIZIONE PRATICA EDILIZIA	
SANZIONE AMMINISTRATIVA PER SANATORIA	516,00 €
DIRITTI DI SEGRETERIA PER ISTRUTTORIA S.C.I.A. O P.D.C.	200,00 €
SPESE TECNICHE PER REDAZIONE ELABORATI TECNICO/GRAFICI	1.800,00 €
SPESE VARIAZIONI CATASTALI	800,00 €
IDONEITA' STATICA E COLLAUDO	4.800,00 €
SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'	1.200,00 €
TOTALE	9.316,00 €

Tale pratica edilizia andrà a sanare entrambe le unità immobiliari (quindi si può ripartire il 50% del costo complessivo per ciascuna delle unità immobiliari).

Il totale dei costi complessivi per sanare gli abusi riscontrati e completare la pratica edilizia in itinere è quindi pari a:

€4.658,00 (quattromilaseicentocinquantotto/00 euro) per ogni unità immobiliare.

7. Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali.

Sugli immobili non sono risultati presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Sui beni non esistono inoltre diritti per usi civici o demaniali o di natura condominiale.

8. Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e valutazione di divisibilità.

Gli immobili indicati nell'atto di pignoramento, sono interamente di proprietà dei Signori:

- ***** *****, nato a Bianchi (CS) il *****, c.f. n. *****, per la quota pari a ½ di entrambe le unità immobiliari;
- ***** ***** *****, nato a Bianchi (CS) il *****, c.f. n. *****, per la quota pari a ½ in regime di comunione legale dei beni di entrambe le unità immobiliari;
- ***** *****, nata a Bianchi (CS) il *****, c.f. n. *****, per la quota pari a ½ in regime di comunione legale dei beni di entrambe le unità immobiliari;

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



La totalità delle quote di appartenenza risultano interamente pignorate nella presente procedura.

L'abitazione posta al piano primo risulta oggi occupata ed abitata dal nucleo familiare del Sig. ***** *****, composto da sei persone (di cui uno minorenn);

l'abitazione posta la piano secondo risulta oggi occupata ed abitata dal nucleo familiare della Sig.ra ***** (figlia del Sig. *****) in virtù di un comodato d'uso bonario in essere tra le parti.

9. Criteri di formazione dei lotti.

Per i beni in oggetto della procedura di esecuzione immobiliare si è provveduto alla formazione dei seguenti lotti per come di seguito indicato:

LOTTO UNO							
Unità abitativa disposta su un unico livello al piano primo (piano terra fronte strada), composta da 150,00 m ² lordi abitabili, Balcone e ballatoio di ingresso di complessivi 22,00 m ² ; L'appartamento risulta composto da cucina/pranzo, bagno, corridoio e quattro camere. L'abitazione ricade nel Comune di Bianchi, Contrada Palinudo n°213 ed identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:							
Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
9	538	3	A/2	U	6 vani	157 mq	418,33
LOTTO DUE							
Unità abitativa disposta su un unico livello al piano secondo (piano primo fronte strada), composta da 150,00 m ² lordi abitabili, Balcone di 7,20 m ² , Balcone di 10,30m ² , Ballatoio di 9,30 m ² ; L'appartamento risulta composto da cucina/pranzo, Soggiorno, bagno, corridoio, tre camere, lavanderia. L'abitazione ricade nel Comune di Bianchi, Contrada Palinudo n°213 ed identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:							
Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
9	538	4	A/2	U	6 vani	155 mq	418,33

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



10. Valutazione degli immobili.

Il metodo di stima adottato per la valutazione

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa *metodologia estimativa*, che possiamo definire come un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio: *il valore di stima*.

Il *valore di stima* è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il più *probabile valore di mercato* del bene. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal prezzo di mercato, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

La determinazione del più *probabile valore di mercato* è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che *non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile*. L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato sul mercato per lo stesso bene. Pertanto la corretta valutazione di un bene deve essere logica e razionale, e basata su riferimenti concreti, deve considerare il bene da stimare nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, deve avere nel contempo anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto. *Il più probabile valore di mercato* degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "**criterio sintetico comparativo**", per come richiesto.

Il procedimento di stima, comunemente noto come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/m², €/vano, €/m³), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie. Il valore medio unitario espresso in € per m² di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto ed avvallata anche dalla consultazione di specifici "borsini immobiliari".

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



La superficie commerciale.

La **consistenza** di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale** espressa in metri quadrati. La **superficie commerciale** viene determinata moltiplicando le **superfici reali**, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni **coefficienti correttivi**. Ciascuna superficie è stata valutata diversamente per trasformarla nella sua consistenza commerciale. Per il **lotto in esame** abbiamo:

Lotto uno:

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m ²)
Abitazione	150,00	1,00	150,00
Balconi/Ballatoi	29,20	0,30	8,76
TOTALE			158,76

Lotto due:

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m ²)
Abitazione	150,00	1,00	150,00
Balconi/Ballatoi	26,80	0,30	8,04
TOTALE			158,04

Il valore medio di zona del lotto.

Il **valore medio unitario** è stato ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato l'immobile tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio. Si è tenuto in considerazione infine delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

Per quanto riguarda la superficie per le abitazioni il **valore medio unitario**, da ricerche effettuate nella zona e stando alle valutazioni reperite sui borsini

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



immobiliari specializzati, oscilla tra i €/m² 334,00 e i €/m² 547,00, con un valore medio pari a €/m² 440,50.

La stima dei lotti

Moltiplicando questo valore per la *superficie commerciale* degli immobili si ottiene il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**, cioè il valore medio della città o quartiere considerato per immobili simili; esso non è il ***più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto***. Per determinare tale valore è strettamente necessario considerare le caratteristiche proprie dell'immobile esaminato. Pertanto il valore medio unitario sarà moltiplicato per tre macrocoefficienti di seguito indicati con δ , Δ , Ω , che adattino la reale situazione dell'immobile alle condizioni di mercato oggettive. Tali coefficienti correttivi esprimeranno le correzioni dovute alla zona, quindi al posizionamento dell'area o quartiere commerciale rispetto la Città, alla vetustà dell'edificio, alla conservazione dello stesso. In caso di immobili a destinazione commerciale, come i capannoni, i parametri sono quindi fissati non più in base alla fruizione, come per le case, ma in base alla funzione e, quindi, in base alle capacità della zona di far aumentare la produttività o commerciabilità grazie ad una organizzazione urbanistica tale da potenziare quest'ultima. Volendo fare un esempio possiamo pensare ai collegamenti con le grandi arterie e, quindi, agli snodi principali viari presenti in zona, alla vicinanza dal cuore della città e quindi delle attività degli uffici. In definitiva avremo quindi:

– δ è il coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali. In caso di civili abitazioni, rappresenta quindi la distanza dal centro, dalle scuole, quindi dal contesto urbanistico in cui si ci riferisce. In caso di immobili con destinazione commerciale o produttiva (capannoni industriali), è invece rivolto a caratteristiche relative al bacino di utenza delle stesse attività, alle classi di utenza, alle classi tipologiche alle attività, alla capacità funzionale. In tutti i casi, moltiplicando tra loro i singoli coefficienti correttivi (δ_1 , δ_2 , δ_3 , ecc. ecc) si otterrà alla fine il coefficiente cercato δ ;

– Δ è il coefficiente che esprime la conservazione del fabbricato che ospita l'immobile e il relativo contesto urbanistico. In caso di civili abitazioni, è riferito all'edificio che contiene l'appartamento, mentre in caso di immobili commerciali



o produttive, indica lo stato di vetustà, conservazione, finitura ed impiantistica del fabbricato contenente l'attività, il negozio o magazzino, la funzionalità dello stesso e la relativa dotazione urbanistica, i canoni estetici dell'intorno del sito, i canoni sociali e commerciali dello stesso ecc ecc.;

– Ω è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche dell'immobile vero e proprio. Ne analizza quindi le caratteristiche funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e di conservazione (solo per gli immobili ad uso abitativo ed uffici).

Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nella seguente **tabella**:

Lotto uno

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto</i>		
δ	Δ	Ω
0,95	0,942	0,962
Produttoria Π		0,861

Lotto due

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto</i>		
δ	Δ	Ω
0,95	0,942	0,985
Produttoria Π		0,881

I prezzi di base calcolati per gli immobili siti in Comune di Bianchi, Contrada Palinudo n°213 sono così determinati:

<i>Lotto uno</i>				
Valore medio unitario	Coefficienti correttivi	Valore medio unitario corretto	Superficie Commerciale	Valore di Mercato
€/m ²	Π	€/m ²	m ²	€
440,50	0,861	379,22	158,76	60.205,56
PREZZO DI BASE			60.205,56	



<i>Lotto due</i>				
Valore medio unitario	Coefficienti correttivi	Valore medio unitario corretto	Superficie Commerciale	Valore di Mercato
€/m ²	Π	€/m ²	m ²	€
440,50	0,881	388,29	158,04	61.365,41
PREZZO DI BASE			61.365,41	

11. Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizione sintetica dei lotti.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata e restando a vostra completa disposizione per ogni chiarimento, si riporta di seguito la determinazione del prezzo base, la descrizione del lotto con gli identificativi catastali, il prezzo di base con l'identificazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento in conformità alle indicazioni di detrazioni fornite nei quesiti.

Come indicato sempre nei quesiti del G.E. si riportano le seguenti decurtazioni partendo dal valore base di stima:

- 1 sottrazione del di tutti i costi da sostenere per eventuali sanatorie;
- 2 sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo;

La tabella seguente riporta le modalità per la determinazione del **prezzo base** del lotto:

Lotto	Valore di base in €	Detrazioni in €					Prezzo di base del lotto pignorato in € arrotondato
		1	2	3	4	5	
Uno	60.205,56	4.658,00	9.030,83	0 €	0 €	0 €	46.517,00
Due	61.365,41	4.658,00	9.204,81	0 €	0 €	0 €	47.503,00

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



12. Sintesi dei lotti.

SINTESI LOTTO UNO							
Descrizione:	Unità abitativa disposta su un unico livello al piano primo (piano terra fronte strada), composta da 150,00 m ² lordi abitabili, Balconi/Ballatoi di 29,20; L'appartamento risulta composto da cucina/pranzo, bagno, corridoio e quattro camere. Il fabbricato ricade nel Comune di Bianchi, Contrada Palinudo n°213 ed identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In cattivo stato manutentivo esterno ed interno						
Dati catastali:							
Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
9	538	3	A/2	U	6 vani		418,33
Superficie Lorda:	<i>150,00 mq Abitazione 29,20 mq Balconi/Ballatoi;</i>						
Superficie Commer. :	<i>158,76 mq</i>						
Natura e titolarità giuridica:	***** *****, c.f. n. *****, per la quota pari a ½; ***** ***** *****, c.f. n. *****, per la quota pari a ½ in regime di comunione legale dei beni; ***** *****, c.f. n. *****, per la quota pari a ½ in regime di comunione legale dei beni;						
Valore base stimato €	60.205,56 (sessantamiladuecentocinque/56)						
Detrazione 1 €	4.658,00 (quattromilaseicentocinquantotto/00)						
Detrazione 2 €	9.030,83 (novemilatrenta/83)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	46.517,00 (quarantaseimilacinquecentodiciassette/00)						
NOTE:	Immobile occupato						



SINTESI LOTTO DUE							
Descrizione:	Unità abitativa disposta su un unico livello al piano secondo (piano primo fronte strada), composta da 150,00m ² lordi abitabili, Balconi/Ballatoi di 26,80; L'appartamento risulta composto da cucina/pranzo, soggiorno, bagno, corridoio, tre camere, lavanderia. Il fabbricato ricade nel Comune di Bianchi, Contrada Palinudo n°213 ed identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In cattivo stato manutentivo esterno						
Dati catastali:							
Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
9	538	4	A/2	U	6 vani		418,33
Superficie Lorda:	<i>150,00 mq Abitazione 26,80 mq Balconi/Ballatoi;</i>						
Superficie Commerc. :	<i>158,04 mq</i>						
Natura e titolarità giuridica:	***** ***, c.f. n. *****, per la quota pari a ½; ***** ***, c.f. n. *****, per la quota pari a ½ in regime di comunione legale dei beni; ***** ***, c.f. n. *****, per la quota pari a ½ in regime di comunione legale dei beni;						
Valore base stimato €	61.345,41 (sessantamiladuecentocinque/56)						
Detrazione 1 €	4.658,00 (quattromilaseicentocinquantotto/00)						
Detrazione 2 €	9.204,81 (novemiladuecentoquattro/81)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	47.503,00 (quarantasettemilacinquecentotre/00)						
NOTE:	Immobile occupato						

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise

