

STUDIO TECNICO  
arch. Francesco De Bartolo  
Via G. Amendola n. 188  
87041 Acri (CS)  
Stud. 0984/941230  
Cell. 338/8887528  
E-mail: debartolo1@tiscali.it

TRIBUNALE DI COSENZA  
SEZ. ESEC. IMMOBILIARI

**Giudice: Dott. G. Greco**

OGGETTO : Consulenza Tecnica d'Ufficio, inerente la Causa iscritta al n. 238 del R. G.  
2011 Esec. Imm., vertente tra Banca Sviluppo Spa e

ELABORATO : Relazione Tecnica di Stima .

IL C.T.U.  
arch. Francesco De Bartolo



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp is from the 'Architetti' (Architects) section of the 'Ordine degli Architetti' (Order of Architects) in Cosenza. The text within the stamp includes 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI', 'ARCHITETTI', 'FRANCESCO DE BARTOLO', and 'PROF. DI COSENZA'. The signature is written in a cursive style across the stamp.

---

Febbraio 2014

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**SEZ. ESEC. IMMOBILIARI**  
**Giudice: Dott. G. Greco**

**OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio, inerente la Causa iscritta al n. 238 del R. G. 2011  
Esec. Imm., vertente tra Banca Sviluppo Spa e**

**ELABORATO: Relazione Tecnica di Stima.**

Il G.E. Ill.mo Dott. G. Greco, nell'Udienza del 26/03/2013 e dopo il giuramento di rito, ha conferito l'incarico di C.T.U. nella causa in oggetto, al sottoscritto arch. Francesco De Bartolo, nato a Cosenza il 22/12/1959 e residente in Via R. Capalbo n. 143, del Comune di Acri (CS), Cod. Fisc. DBR FNC 59T22 D086J, con Studio Tecnico in Via G. Amendola n.188, dello stesso Comune iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza dal 30/01/1995 al n. 780, nonché iscritto come Consulente Tecnico d'Ufficio, presso il Tribunale di Cosenza, dal 03/03/1998, al n. 2631. Lo stesso Giudice, ha disposto, che il sottoscritto, in adempimento all'incarico conferito, deve rispondere ai quesiti per come appresso riportati, pertanto, con la scorta di copia della documentazione in Atti e di quella acquisita presso le Amministrazioni Competenti ed a seguito di indagini, accertamenti, verifiche preliminari, di carattere tecnico/normativo, nonché dai sopralluoghi effettuati e dalle opportune misurazioni e valutazioni condotte, inerenti i Beni Pignorati oggetti di stima, ed in base a quanto e come chiesto dal Giudice, il sottoscritto, è in grado di redigere la presente Relazione Tecnica di Stima, per tanto, al fine di fornire una lettura immediata ed organica, in cui sia possibile cogliere gli elementi di analisi e valutazioni richieste, ha ritenuto opportuno riportare di seguito in modo analitico i quesiti posti dal Giudice, correlate dalle relative risposte, elaborate dal sottoscritto.

**1) Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento corredandoli se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;**

**La descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:**

**a) Ubicazione -**

I Beni Pignorati, oggetto di Stima, riguardano: - Una Porzione di Villa Bifamiliare, in Ditta all'esecutata Sig.ra \_\_\_\_\_ la stessa, risulta ubicata in Via San Pietro n. 21 nell'immediata periferia, del centro abitato, del Comune di Marano Principato (CS).

**b) Caratteri generali e tipologici -**

L'Immobile Pignorato, in Ditta all' esegutata Sig.ra \_\_\_\_\_ risulta avere la seguente caratteristica e tipologia: - Trattasi di una Porzione di Villa Bifamiliare, disposta su tre livelli circondata su tre lati da un ampio Giardino, alla quale si accede tramite un cancello pedonale recintato con muri di sostegno e contenimento, parzialmente rivestiti in pietra con sovrapposta e intelaiata ringhiera in ferro verniciato, circondata internamente da una siepe. Lo stesso Immobile Pignorato, risulta adibito a Civile Abitazione, con prevalenza espositiva a Sud-Ovest, costruito tra gli anni 1996/02, risulta realizzato con struttura portante in c.a., formata da telai di travi e pilastri in fondazione ed elevazione e solai dei piani in latero cemento. L'Immobile Pignorato, allo stato di rilievo, risulta completamente ultimato, nonché abitato dall'esecutata e dal proprio nucleo familiare completo di tutta l'impiantistica necessaria inerente la parte elettrica, idraulica, termica e del gas, la stessa impiantistica, risulta tutta eseguita a norma di legge vigente, all'epoca della realizzazione dell'Immobile. L'impianto del gas, risulta predisposto in modo autonomo, con alimentazione da cisterna interrata ubicata all'interno del Giardino, dello stesso Immobile. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, avviene sempre in modo autonomo, mediante Caldaia a parete alimenta a gas GPL. Tutti gli ambienti, risultano completi di pavimenti eseguiti in gres porcellanato

i Bagni risultano rivestiti in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 2,40 m, per quanto riguarda la Zona Cucina, una parte delle parti della stessa, risulta rivestita in piastrelle solo nella zona a vista, tra la base dei mobili e i pensili, le pareti di tutto l'Immobile risultano tinteggiati e i vari ambienti forniti di porte in legno del tipo tamburato di colore scuro, il portone di ingresso ad un battente, del tipo blindato, gli infissi interni ed esterni, risultano in alluminio anodizzato, di colore testa di moro, dotati di vetrocamera e persiane all'esterno. Complessivamente le finiture interne dell'Immobile Pignorato, risultano essere qualitativamente buone ed eseguite a regola d'arte, lo stesso vale per le finiture esterne, anche se in alcune parti dei soffitti del portico, nonché di una zona pavimentata del giardino, si evidenziano segni di degrado, con distacco di materiale di finiture tipo intonaci e pavimenti. La zona nella quale è ubicata l'Immobile Pignorato, essendo una zona periferica rispetto al centro abitato del Comune di Marano Principato (CS), risulta dal punto di vista urbanistico, servita dalle sole opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per quanto riguarda i servizi tipo attività commerciali e artigianali, farmacie, uffici postali, banche, spazi diversi tipo villette e parchi, Chiesa di quartiere e negozi al dettaglio, bisogna raggiungere il centro abitato del Comune di Marano Principato (CS), che dista circa 2 km. Inoltre, l'Immobile Pignorato, dista dall'imbocco dello svincolo dell'Autostrada A3, nonché dall'Università della Calabria circa 13 km e dalla Città Cosenza circa 12 km.

**(Vedi allegati:** Foto, Foglio di Mappa Catastale, Visura Catastale, Planimetrie Catastali Planimetrie per come rilevate dal C.T.U., dell'Immobile Pignorato, in Ditta all'esecutata Sig.ra allegati tutti in coda alla medesima Relazione di Stima).

**C) Estensione -**

L'Immobile Pignorato, in Ditta all'esecutata Sig.ra risulta costituito da 8,5 Vani Catastali, così distribuiti: -Soggiorno/Pranzo, Cucina e Bagno posti al P.T. ; - Tre Camere da Letto e Bagno, posti al P.1° ; - Garage, Lavanderia e Cantina, posti al P.S.1°, il tutto con annessi Portico Due Terrazzi Coperti, Due Balconi e Giardino. La Superficie Calpestable, in base al rilievo effettuato risulta essere quella del P.T. di 47 mq, quella del P.1° di 47 mq, quella del P.S.1° di 75 mq, quella del Portico di 7 mq, quella dei Due Terrazzi di 41 mq, quella dei Due Balconi di 5 mq e quella della Corte/Giardino di 563 mq, inoltre, gli stessi piani misurano un'altezza netta di 2,70 m il P.T., di 2,70 m il P.1° e di 2.30 m il P.S.1°.

**d) Identificazione catastale -**

L'Immobile Pignorato, in Ditta all'esecutata Sig.ra risulta riportato al N.C.E.U. in Ditta alla stessa esecutata, al: - Foglio n. 7, del Comune di Marano Principato (CS), Via San Pietro snc, Particella n. 825, Sub 2, Piani T-1-S1, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 8,5 vani Rendita € 680,43 e 825, Sub 4 (Corte esclusiva di mq 585). Si precisa altresì che in base al rilievo effettuato dal sottoscritto, le Planimetrie Catastali, il Foglio di Mappa Catastale, nonché le stesse Visure Catastali, indentificano l'Immobile Pignorato.

**e) Confini -**

L'Immobile Pignorato, in Ditta all'esecutata Sig.ra risulta confinante con le seguenti Particelle/Ditte del Foglio n.7: - Confina con proprietà con proprietà con Stradina privata e proprietà

**f) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile -**

L'Immobile Pignorato, sia allo stato attuale, nonché per come riportato negli Atti della Procedura Esecutiva in Epigrafe, risulta in Piena Proprietà in Ditta, all'esecutata Sig.ra

e residente nel Comune di Marano Principato (CS), Via per esserle pervenuto, in forza di Atto di Compravendita redatto dal Notaio Viggiani Carlo del 13/11/2002 (Rep.59384),irascritto il 21/11/2002 ai nn. 26497/R.G. 20599/R.P., dal Sig.

**g) Vincoli locativi (Precisando la data di contratto e della registrazione) e situazione di possesso -**

L'Immobile Pignorato , in Ditta all'esecutata Sig.ra allo stato attuale, non risulta gravata, da Vincoli Locativi e Situazioni di Possesso di altro tipo, che siano regolati da Contratti Registrati.

**h) Situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione ecc;**

L'Immobile Pignorato, in Ditta all'esecutata Sig.ra \_\_\_\_\_ si trova nella seguente situazione urbanistica: - Ricade nel Piano di Fabbricazione, vigente nel Comune di Marano Principato (CS), in Zona C 11 (Residenziali di Espansione), le prescrizioni urbanistiche per questa zona, sono dettate dalle (N.T.A.) Norme Tecniche di Attuazione, del (P. F.) Piano di Fabbricazione vigente nel Comune di Marano Principato (CS). Lo stesso terreno, attualmente risulta tutto impegnato ai fini dell'Indice di Fabbricabilità Fondiario della Zona, per la costruzione della Villa Bifamiliare. L'Immobile Pignorato, come già detto, risulta adibito a Civile Abitazione, in ogni caso, per lo stesso, è possibile procedere al Cambio di Destinazione d'Uso, con destinazione ad uffici, studi ecc., è da escludere, la possibilità di destinazione ad uso commerciale, in quanto lo stesso, risulta pressoché isolato, poco esposto al traffico, in zona con densità abitativa molto bassa e con una conformazione e tipologia costruttiva che non permette questo tipo di attività .

**2) Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla Concessione Edilizia (e, ove possibile precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);**

L'Immobile Pignorato, in Ditta all'esecutata Sig.ra \_\_\_\_\_ si trova nella seguente situazione di conformità: - In base al rilievo effettuato dal sottoscritto e dal raffronto di questo, con quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del (P.F.) Piano di Fabbricazione, del Comune di Marano Principato (CS). Il Fabbricato, nella sua essenza architettonica, di superficie, di volume di struttura portante, in linea di massima, risulta costruito in conformità al Progetto approvato dallo stesso Comune, con rilascio di giusta Concessione Edilizia n. 398 del 12/06/1996 e successiva Concessione in Variante n. 435 del 17/10/1997. Si precisa, che per lo stesso Immobile Pignorato, è stato rilasciato il **Certificato di Agibilità**.

**3) Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandolo (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene);**

L'Immobile Pignorato, in Ditta all'esecutata Sig.ra \_\_\_\_\_ - Non risulta soggetto a limitazioni legali enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere. Inoltre, da indagine condotte dal sottoscritto, è emerso, che quanto riportato negli Atti di Causa sia in termini di documentazione allegata, nonché in merito alla corrispondenza dei dati riportati inerente l'Unità Immobiliare Pignorata, risultano completi ed esaustivi ai fini della procedura in atti così come prescritto dall' art. 567, comma 2 cod. proc. civ. , in particolare esiste la trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutata, nonché la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento. Inoltre, per quanto riguarda la risultanza delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari, si rimanda al Certificato Notarile, sostitutivo della Certificazione Ipotecaria e Catastale, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ed allegato agli Atti di Causa, nel quale si attestano le risultanze, le quali risultanze ulteriormente verificate dal sottoscritto, attraverso l'esame del ventennio, degli atti, documenti visure ipotecarie, effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, a tutto il 21/10/2011, data di trascrizione del Pignoramento dell'Unità Immobiliare, effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza a favore di Banca per lo Sviluppo Spa e contro la Sig.ra \_\_\_\_\_

risultano corrispondere a quanto riportato nel Certificato Notarile, sostitutivo della Certificazione Ipotecaria e Catastale, allegato agli Atti di Causa. Difatti dalle ulteriori verifiche effettuate dal sottoscritto attraverso l'esame del ventennio, a tutto il 21/10/2011, data di trascrizione del Pignoramento, si evince che, l'Immobile Pignorato, risulta, per come di seguito descritto.

**Risultanze di proprietà.**

L'Immobile Pignorato, risulta in Piena Proprietà per i Diritti di 1/1, all'esecutata Sig.ra \_\_\_\_\_ nonché riportato in

N.C.E.U., Foglio n. 7, del Comune di Marano Principato (CS), Via San Pietro snc, Particella n. 825 Sub 2, Piani T-1-S1, Categoria A/7 (Villino), Classe U, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 680,43 e 825, Sub 4 (Corte esclusiva di mq 585).

**Risultanze Catastali.**

L'Immobile Pignorato, risulta in Piena Proprietà per i Diritti di 1/1, in Ditta all'esecutata Sig.ra \_\_\_\_\_ nonché riportato in N.C.E.U. Foglio n. 7, del Comune di Marano Principato (CS), Via San Pietro snc Particella n. 825, Sub 2, Piani T-1-S1, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 680,43 e 825, Sub 4 (Corte esclusiva di mq 585), insiste sull'ente urbano distinto con la Particella n. 825, di mq. 1.400, generato dal frazionamento del terreno riportato in Catasto al Foglio n. 7 Particella n. 669 di 1.500 mq, a sua volta derivante dal frazionamento della Particella n. 570 di 3.880 mq, a sua volta generata dal frazionamento della Particella n. 326 di mq 10.820.

**Risultanze di appartenenza nel ventennio in esame.**

L'Immobile Pignorato, risulta in Piena Proprietà per i Diritti di 1/1, all'esecutata Sig.ra \_\_\_\_\_ gli è pervenuta in forza di Atto di Compravendita, redatto dal Notaio Viggiani Carlo del 13/11/2002 (Rep.59384) trascritto il 21/11/2002 ai nn. 26497/R.G. 20599/R.P., dal Sig. \_\_\_\_\_

Al Sig. \_\_\_\_\_ il terreno riportato in Catasto al Foglio n. 7 Particella n. 669 di Superficie 1.500 mq, dal quale risulta generato l'ente urbano ove insiste il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile alienato, era pervenuto con Atto di divisione d'immobili in comune, redatto dal Notaio Posteraro Fabio il 28/03/1997 (Rep.40505) , trascritto il 08/04/1997 ai nn. 07670/R.G. e 6465/R.P. intercorso con i coniugi \_\_\_\_\_

coniugi

Il Sig. \_\_\_\_\_

e i coniugi \_\_\_\_\_

e coniugi \_\_\_\_\_

con il citato Atto, dividevano il terreno, distinto in Catasto al Foglio n. 7, Particella n. 570 di Superficie 3.880 mq, dal quale risultano generate le Particelle assegnate pervenute ai Sig.ri \_\_\_\_\_ (Celibe), per i diritti pari ai 386,60/1000 di piena proprietà,

per i diritti pari ai 304,12/1000 di piena proprietà

e \_\_\_\_\_ per i diritti pari ai 309,28/1000 di piena

proprietà con Atto di acquisto redatto dal Notaio Posteraro Fabio del 03/11/1993 (Rep. 31346), trascritto il 29/11/1993 ai nn. 28648/R.G. e 24668/R.P. dai Sig.ri: \_\_\_\_\_

(che cedeva diritti

pari ai 7/16 di piena proprietà); Sig.ra \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, che cedeva diritti pari a 1/16 di piena proprietà e Sig.ra \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, che cedeva diritti pari a 8/16 di piena

proprietà. Ai Sig.ri: \_\_\_\_\_

la Particella

n. 326 di Superficie 1.0820 mq, dalla quale risulta generata quella venduta, era pervenuta in virtù dei seguenti titoli: A) Quanto ai diritti pari ad 1/16 di piena proprietà ciascuno

di pertinenza dei Coniugi \_\_\_\_\_

con Atto di acquisto redatto dal Notaio Micciulli Nicola del 08/04/1991 (Rep. 57083) , trascritto il 26/04/1991 ai nn. 9483/R.G. e 8140/R.P. dai Sig.ri \_\_\_\_\_

ciascuno dei quali cedeva diritti pari ad 1/32 di piena proprietà . B) Quanto ai diritti pari ai 4/16 di piena proprietà bene personale di pertinenza del Sig. \_\_\_\_\_

con Atto di Donazione, redatto dal Notaio, Lanzillotti Stefania, del 20/04/1989 (Rep.16025) trascritto il 18/05/1989 ai nn. 14448/R.G. e 201376/R.P. dai Sig.ri \_\_\_\_\_

C) Quanto ai diritti pari ai 2/16 di piena proprietà bene personale di pertinenza del Sig. \_\_\_\_\_ in virtù di

successione del Sig. \_\_\_\_\_ deceduto il 31/10/1988, devoluta con Testamento, pubblicato

con verbale redatto dal Notaio Lanzillotti Stefania del 18/04/1989 (Rep.16011), registrato a Cosenza il 08/05/1989 al n. 1987, presentato presso l'Ufficio del Registro di Cosenza al n. 96, Volume 390 - La citata successione e il relativo Testamento non risultano ancora trascritti - . D) Quanto ai diritti pari ai 6/16 di piena proprietà bene personale di pertinenza della Sig.ra con Atto di Donazione, redatto dal Notaio Pantano Armando del 31/05/1989 trascritto il 21/06/1989 ai nn. 16912/R.G. e 203058/R.P. dai Sig.ri

E)

Quanto ai diritti pari ai 2/16 di piena proprietà bene personale di pertinenza della Sig.ra in virtù di titoli antecedenti il 24/07/1957, con Atto redatto dal Notaio Zupi Osvaldo del 15/07/1952, trascritto il 13/10/1952 ai nn. 9467/R.G. e 2010/R.P. .

**Risultanze delle formalità pregiudizievoli che hanno interessato l'Unità Immobiliare Pignorata nel ventennio in esame che va dal 14/09/1991 al 21/10/2011, data di trascrizione del pignoramento.**

Sul terreno distinto in Catasto al Foglio n.7, Particella n. 669, di Superficie 1.500 mq, Grava Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, redatta dal Notaio Viggiani Carlo, del 26/07/2000 (Rep. 53610), iscritta il 27/07/2000 ai nn. 15173/R.G. e 2381/R.P. in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa Srl (CS) (Banca Sviluppo Spa) e contro il Sig. per i diritti pari ad 1/1 di piena

proprietà, per la complessiva somma di Lire 550.000.000 (Mutuo di Lire 250.000.000). Si precisa che nella citata Ipoteca è presente altro soggetto e altro immobile non pertinente e a margine della stessa si rileva esclusivamente liberazione dell'immobile non pertinente.

Sulla sola Particella n. 825, Sub. 2, del Foglio n. 7, Grava Ipoteca Legale, derivante da **Debito d'Imposta**, Art. 771 DPR 602/73, emessa Equitalia Spa il 14/06/2005, iscritta il 16/06/2005 ai nn. 23356/R.G. e 9486/R.P. in favore di Equitalia Spa, con sede in Cosenza e a carico della Sig.ra per i diritti pari a 10000/10000 di proprietà, la complessiva somma di € 6.121,90 (Capitale di € 3.060,95) . A margine della citata ipoteca non si rileva alcun tipo di annotamento.

Sull'urbano distinto in Catasto al Foglio n.7, Particella n. 825, Sub. 2, cui risulta Graffata la Particella n. 825, Sub. 4, Grava Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, redatto dal Notaio Viggiani Carlo del 21/07/2008 (Rep.73864), iscritta il 23/07/2008 ai nn. 24335/R.G. e 3866/R.P. in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa Srl (CS) (Banca Sviluppo Spa) e contro la Sig.ra

per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà, per la complessiva di € 336.000,00 (Mutuo di € 168.000,00). A margine della citata ipoteca non si rileva alcun tipo di annotamento.

**4) Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento (nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario determinare il valore della quota pignorata);**

**Criterio di stima adottato, per la determinazione del più probabile valore/prezzo base di mercato, del bene oggetto di pignoramento.**

Per determinare, il valore commerciale dell'Immobile Pignorato, il sottoscritto ha utilizzato il cosiddetto "criterio sintetico comparativo". La valutazione di un Immobile, per determinare il "più probabile valore di mercato", in termini monetari, scaturisce dall'applicazione di una metodologia estimativa, la quale è definita attraverso un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio finale, ossia il valore di stima. Il valore di stima è il risultato di un ragionamento logico, non assoluto, che rappresenta il più probabile valore di mercato di un 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. In ogni caso, occorre dire che il regime di libero mercato, esula da schemi e coefficienti tabellari, trovando il naturale riferimento nella libera contrattazione. 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 o realizzabile sul mercato per lo stesso bene. Pertanto, affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni e nel contempo avere anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuano a verificarsi nel tempo previsto. Il più probabile valore/prezzo base di mercato, dell'Immobile Pignorato in oggetto, è scaturito, come già detto, dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "criterio sintetico comparativo". 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 (€/mq - €/vano - €/mc), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene maggiori analogie.

#### **Determinazione della Superficie Commerciale.**

La Superficie Commerciale, di un Immobile, sia che si tratti di Fabbricati o di Terreni, dal punto di vista geometrico è data dall'area/superficie totale lorda, espressa in mq.

- Relativamente alla sola stima di Fabbricati, la Superficie Commerciale, è data dalla **Superficie dei vani principali**, quali Cucine, Soggiorni, Pranzi, Letti e dalla **Superficie degli accessori diretti**, quali Bagni, Ripostigli, Corridoi, ecc, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, con la riduzione al 50% dello spessore dei muri perimetrali che dovessero risultare parti comuni Condominiali e con altre Ditte, a queste superfici, si aggiungono le **Superfici delle pertinenze di uso esclusivo**, composte dalle **Superfici di ornamento**, quali Portici, Patii, Terrazzi, Balconi, Corti, Giardini e dalle **Superfici di servizio** quali Cantine, Posti auto coperti e scoperti, Box, Garage, ecc. . Le **Superfici delle pertinenze di uso esclusivo**, devono essere **Omogeneizzate, con opportuni Coefficienti Correttivi**, che moltiplicati per le **Superfici reali**, ottenibili dalla misurazione di una Planimetria, di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un Rilievo diretto, delle varie superfici che compongono l'Immobile, si ottiene la **Superficie commerciale delle pertinenze di uso esclusivo** la quale superficie ottenuta, sommata alla **Superficie dei vani principali** e alla **Superficie degli accessori diretti**, determina una **Superficie Commerciale Complessiva**.
- Relativamente alla sola stima di Terreni, la Superficie Commerciale, come già detto, si determina, misurando l'area/superficie totale lorda espressa in mq, con la riduzione al 50% dello spessore di eventuali muri perimetrali di recinzione, che dovessero risultare Parti comuni con altre Ditte.

#### **Sintesi di determinazione del più probabile valore/prezzo base di mercato dell'Immobile Pignorato.**

La determinazione, del valore/prezzo base di mercato, dell'Immobile Pignorato, espresso in €/mq di Superficie Commerciale, è stato ricavato, conducendo una precisa indagine, per la ricerca dei prezzi di mercato del recente passato, praticati in zona di ubicazione dell' Immobile Pignorato attraverso:

- Fonte (OMI) Osservatorio Mercato Immobiliare, Agenzia del Territorio, dati al 1° Semestre 2013;
- Ditte Costruttrici ed Agenzie Immobiliari che hanno operato, ovvero operano nella zona di ubicazione, dell'Immobile Pignorato;
- Comparazione con i prezzi praticati per altri simili compravendite effettuate nel recente passato nella stessa zona di ubicazione, dell'Immobile Pignorato;
- Significativa attuale flessione del mercato immobiliare .

**Inoltre, si è tenuto conto ed analizzato, una serie di altri parametri che hanno contribuito all'apprezzamento/deprezzamento, dell'Immobile Pignorato, quali:**

- Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative;
- Esistenza o meno del Certificato di Agibilità;
- Anno di costruzione;
- Tipologia e tecnica costruttiva;
- Finiture esterne ed interne;
- Stato di conservazione interna ed esterna;
- Distribuzione architettonica interna;
- Impiantistica;
- Zona di ubicazione ed esposizione;
- Stato di urbanizzazione primaria e secondaria della zona;
- Comune di ubicazione;
- Vicinanza ai servizi di quartiere, del territorio e della Città di Provincia;
- Fruibilità, Ecc..

**5) Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;**

Considerato l'entità e la natura dell'Immobile Pignorato e la caratteristica intrinseca della stessa (Porzione di Villa Bifamiliare) il sottoscritto, ritiene che non sia possibile procedere alla vendita in più lotti, in quanto, trattasi di un Immobile, con corpo di fabbrica e distribuzione architettonica sia interna che esterna, funzionale per come da progetto, nonché da come allo stato attuale si trova. Intervenire con delle modifiche distributive significherebbe svalutare la stessa Unità Immobiliare non solo architettonicamente, ma anche in termini funzionali. Pertanto, si è proceduto alla formazione di un Lotto Unico, per come di seguito indicato :

**Lotto Unico**

Costituito, dall'Immobile Pignorato (**Porzione di Villa Bifamiliare**), in Piena Proprietà, per i Diritti di 1/1 in Ditta all'esecutata Sig.ra \_\_\_\_\_ ubicata in Via San Pietro n. 21, del Comune di Marano Principato (CS), nonché riportata in N.C.E.U., al Foglio n. 7 dello stesso Comune Particella n. 825, Sub 2, P.T.-1°-S.1°, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 8,5 Vani e Sub 4 (Corte/Giardino), Rendita € 680,43.

**Pertanto, sulla base di quanto già espresso e del Metodo di Stima Adottato, il sottoscritto è in grado di determinare il più probabile valore/prezzo base di mercato, dell'Immobili Pignorato costituito da un Lotto Unico, in Ditta all'esecutata Sig.ra \_\_\_\_\_ per come segue:**

**Lotto Unico**

Costituito, dall'Immobile Pignorato (**Porzione di Villa Bifamiliare**), in Piena Proprietà per i Diritti di 1/1, in Ditta alla stessa esecutata Sig.ra \_\_\_\_\_ ubicata in Via San Pietro n. 21 del Comune di Marano Principato (CS), nonché riportata in N.C.E.U., al Foglio n. 7 dello stesso Comune, Particella n. 825, Sub 2, P.T.-1°-S.1°, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 8,5 Vani e Sub 4 (Corte/Giardino), Rendita € 680,43.

<b>Immobile Pignorato (Porzione di Villa Bifamiliare)</b>	<b>Superfici Rilevate</b>	<b>Omogeneizzazione delle Superfici Rilevate</b>	<b>Superfici Commerciali</b>
Zona Giorno P.T.	64,00 mq	64,00 x 1 =	64,00 mq
Zona Notte P.1°	64,00 mq	64,00 x 1 =	64,00 mq
Garage, Cantina e Lavanderia P.S.1°	99,00 mq	99 x 0,70 =	69,30 mq
Portico	7,00 mq	7,00 x 0,35 =	2,45 mq
Due Terrazzi Coperti	41,00 mq	41 x 0,30 =	12,30 mq
Due Balconi	5,00 mq	5,00 x 0,25 =	1,25 mq
Corte/Giardino	585,00 mq	99 x 0,10 + 486 x 0,02 =	19,62 mq
<b>Totale Superficie Commerciale =</b>			<b>232,92 mq</b>
Totale valore/prezzo base di mercato € 1.100,00 x 232,92 mq = € 256.212,00			
Valore/prezzo base di mercato arrotondato per difetto € 256.212,00 - € 212,00 = € 256.000,00			
<b>Totale definitivo probabile valore/prezzo base di mercato del Lotto Unico = € 256.000,00</b>			



6) Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (Imposta di Registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;

Visto che il Bene Pignorato (Porzione di Villa Bifamiliare), di proprietà esclusiva dell'esecutata Sig.ra \_\_\_\_\_ rappresenta un bene personale, ad uso Abitativo, non compreso in beni strumentali di qualsivoglia attività, gestiti dall'esecutata, lo stesso bene e pertanto assoggettabile ad **Imposta di Registro** (Vedi Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà rilasciata e sottoscritta dall'esecutata ed allegata in coda alla medesima Relazione) .

7) Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;

b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

Prospetto Riassuntivo (Vedi fascicolo riportato a parte, con apposita copertina).

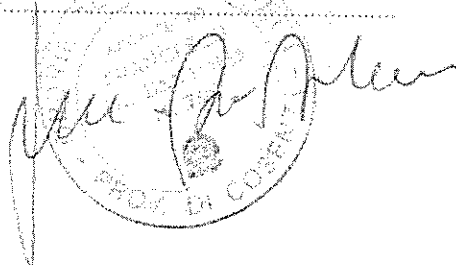
*Nel rassegnare la presente Relazione di Stima, con l'auspicio di aver compiutamente assolto all'incarico ricevuto, il sottoscritto, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli, restando a completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento ed approfondimento.*

Alla presente Relazione di Stima, che verrà depositata presso la Cancelleria Esec. Imm., in due copie Cartacee ed in Formato Elettronico, si allegano, costituendone parte integrante, N. 1 Elenco Allegati e rispettivi Allegati, disposti in ordine cronologico per come numerati nel rispettivo Elenco ed un CD-R, contenente in formato Pdf la Relazione Tecnica di Stima, completa di tutti gli allegati e Prospetto Riassuntivo, nonché in formato Pdf, la Relazione Tecnica di Stima, completa di tutti gli allegati e Prospetto Riassuntivo, destinata alla pubblicazione su Internet, con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di Stima.

Acri (CS) lì, Febbraio 2014

Il C.T.U.

arch. Francesco De Bartolo



ELENCO CRONOLOGICO DEGLI ALLEGATI INERENTI L'IMMOBILE PIGNORATO (PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE), IN DITTA ALL'ESECUTATA : **Sig.ra**

- 1) Foto dell'Immobile Pignorato.
- 2) Visura Catastale dell'Immobile Pignorato.
- 3) Foglio di Mappa Catastale dell'Immobile Pignorato.
- 4) Planimetrie Catastali dell'Immobile Pignorato.
- 5) Planimetrie per come Rilevate dal C.T.U., dell'Immobile Pignorato.
- 6) Copia Certificato di Agibilità dell'Immobile Pignorato.
- 7) Richiesta di Accesso agli Atti e di Rilascio Documentazione, effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS).
- 8) Verbali di Sopralluogo.
- 9) Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà.
- 10) Richieste di Proroga Deposito Relazione di Stima.
- 11) Prospetto Riassuntivo (Vedi fascicolo, riportato a parte, con apposita copertina).

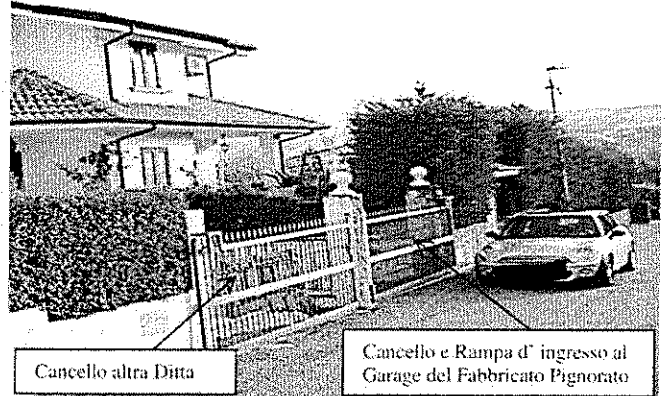
**Seguono allegati disposti in ordine cronologico per come numerati in questo Elenco.**

**Lotto Unico**

Foto dell'Immobile Pignorato (**Porzione di Villa Bifamiliare**), riportato in N.C.E.U., in Ditta all'esecutata Sig.ra al Foglio n. 7 del Comune di Marano Principato (CS), Via San Pietro n. 21, Particella n. 825, Sub 2, P.T.-1°-S.1°, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 8,5 Vani Rendita € 680,43 e Sub 4 (Corte/Giardino).



Cancello d' ingresso alla Corte/Giardino del Fabbricato



Cancello altra Ditta

Cancello e Rampa d' ingresso al Garage del Fabbricato Pignorato

Foto n. 1 e 2 -Prospetto principale, ingresso Corte/Giardino/Fabbricato P.T. -Cancello e Rampa ingresso Garage P.S.1°



Foto n. 3 e 4 -Gradinata di ingresso al P.T. -Pianerottolo di ingresso al Fabbricato P.T. .

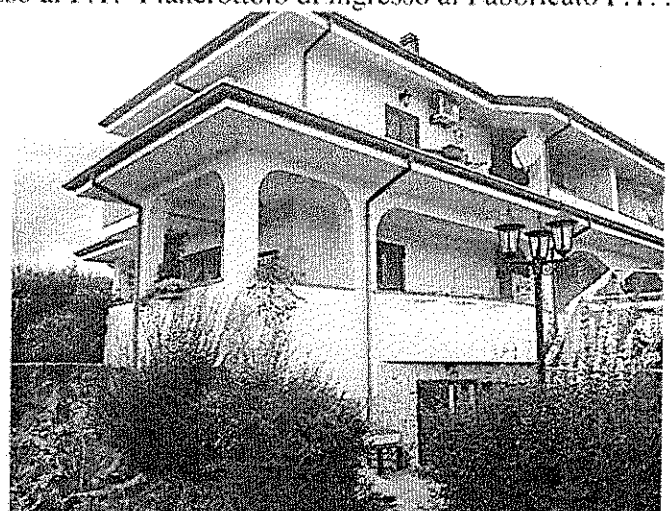


Foto n. 5 e 6 -Parte laterale e posteriore della Corte/Giardino.



Foto n. 7 e 8 -Particolare posteriore di una parte Pavimentata della Corte/Giardino.

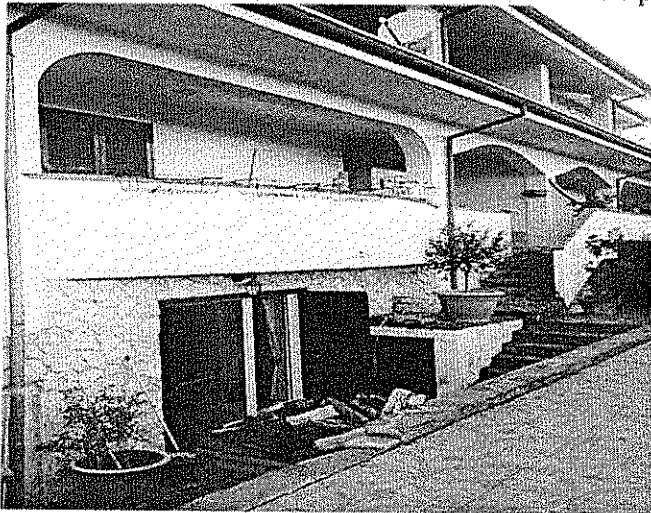


Foto n. 9 e 10 -Particolare facciata posteriore e del P.S.1° -Particolare laterale della Corte/Giardino.

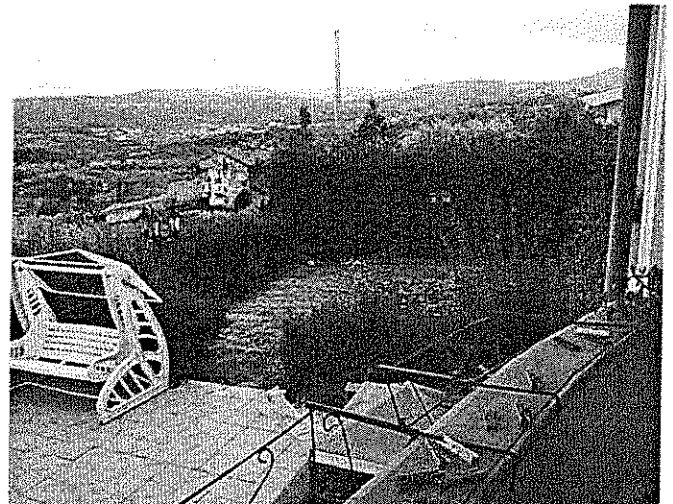


Foto n. 11 e 12 - Particolare della Corte/Giardino.



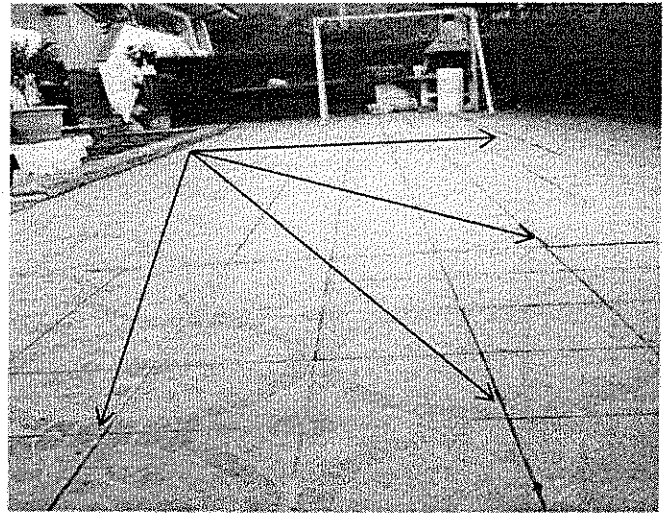
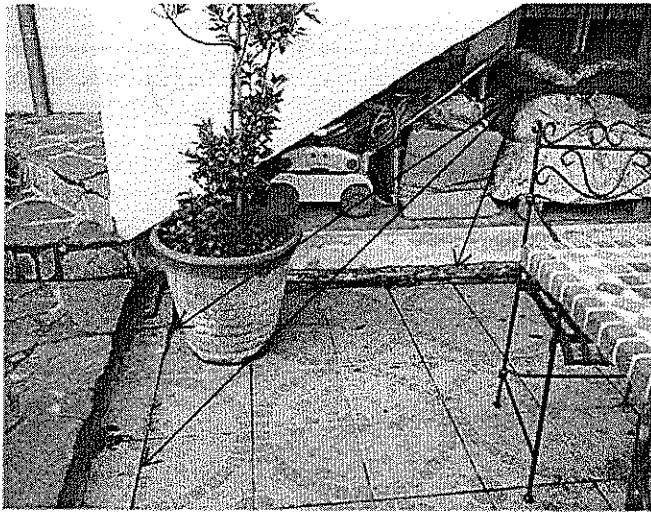


Foto n. 13 e 14 -Particolare inizio degrado di una parte Pavimentata della Corte/Giardino.

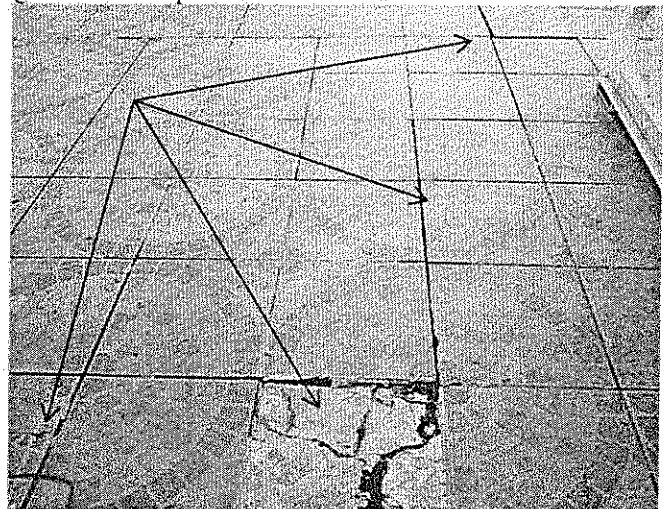
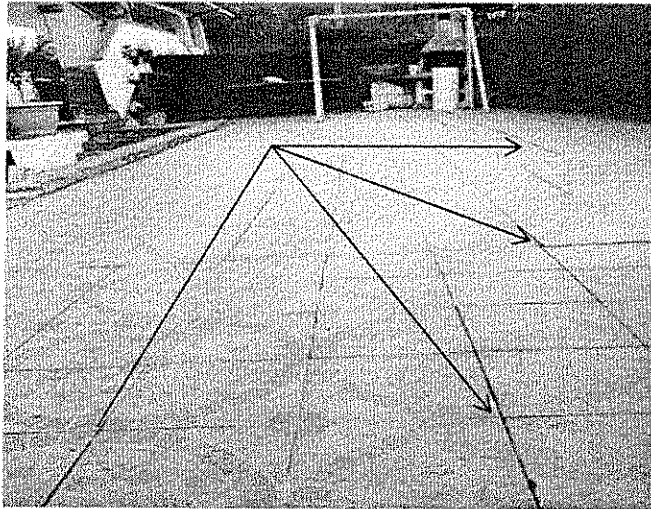


Foto n. 15 e 16 -Particolare inizio degrado di una parte Pavimentata della Corte/Giardino.

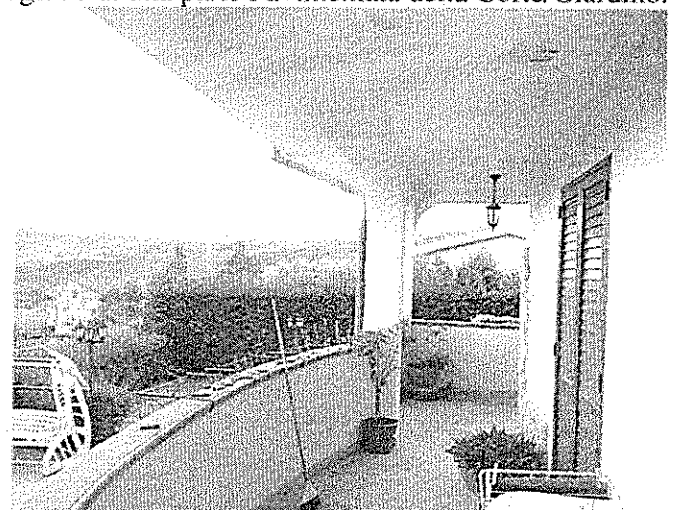
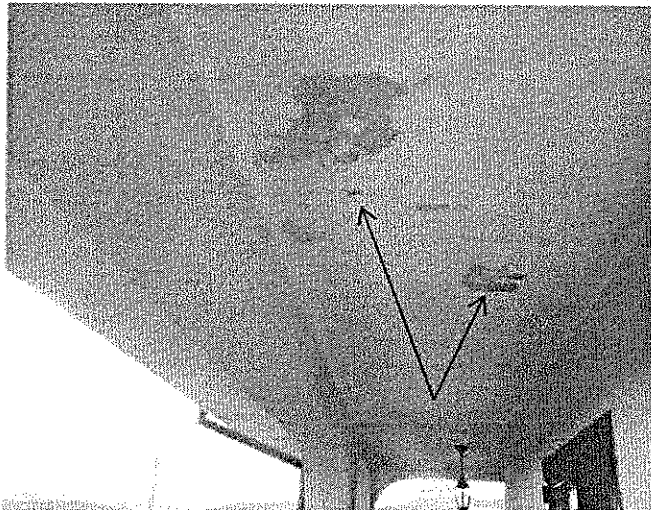


Foto n.17 e 18 -Particolare inizio degrado di un Soffitto esterno.

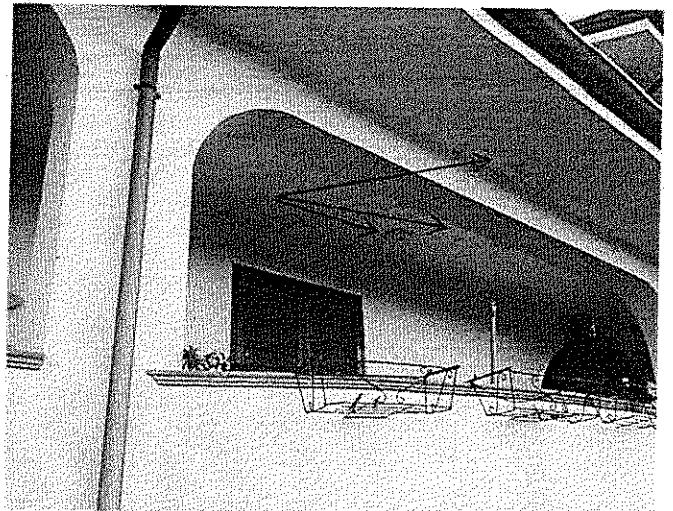
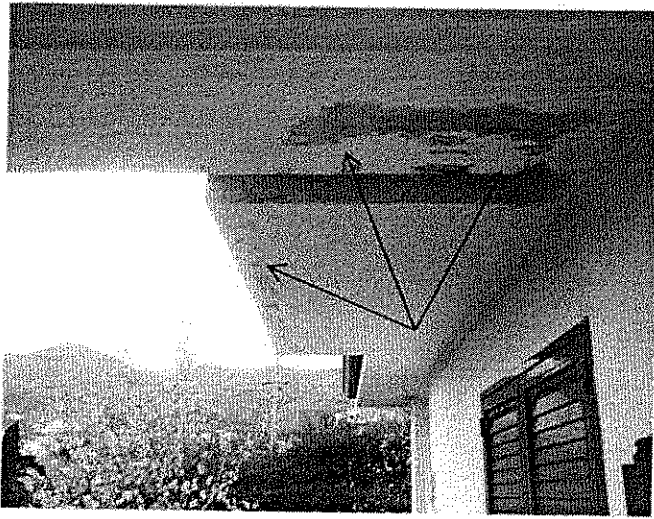


Foto n.19 e 20 - Particolare inizio degrado di un Soffitto esterno.



Foto n.21 e 22 -Particolare Zona Ingresso al P.T. .



Foto n. 23 e 24 -Particolare Zona Soggiorno/Pranzo al P.T. .



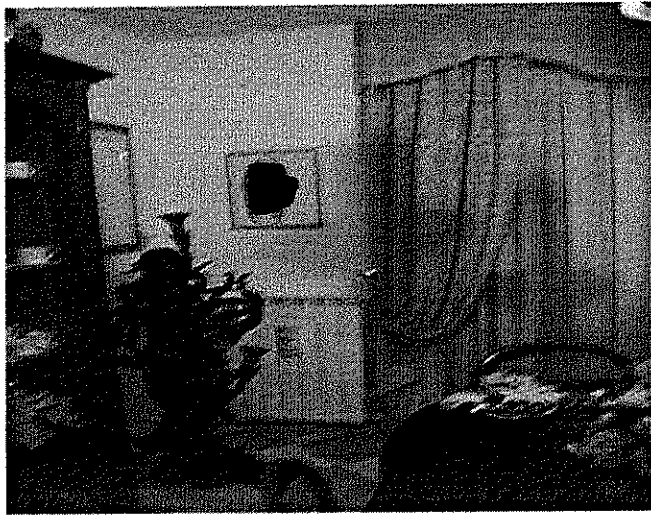


Foto n. 25 e 26 -Particolare Zona Soggiorno/Pranzo/Cucina al P.T..

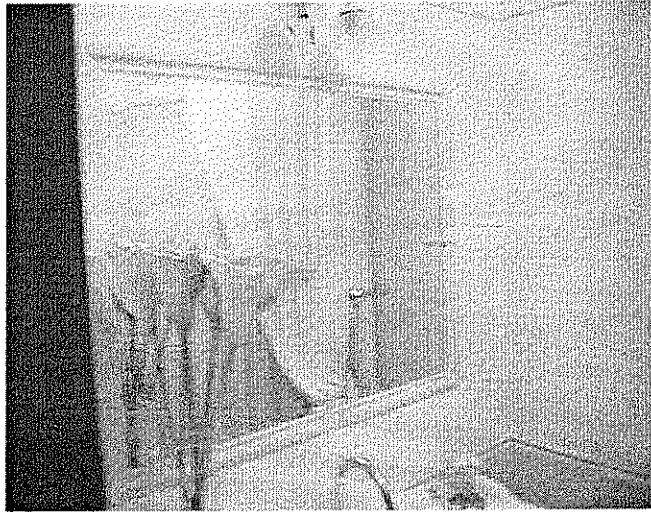


Foto n. 27 e 28 -Particolare di un Bagno al P.T..



Foto n. 29 e 30 -Particolare Scala di collegamento del P.T. con il P.1°.

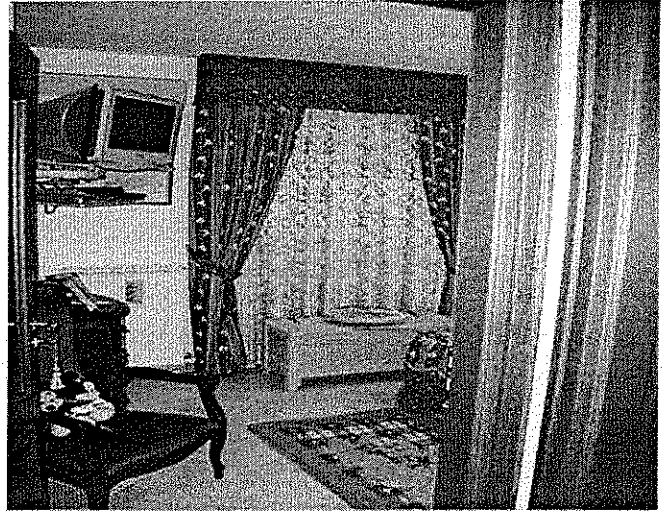
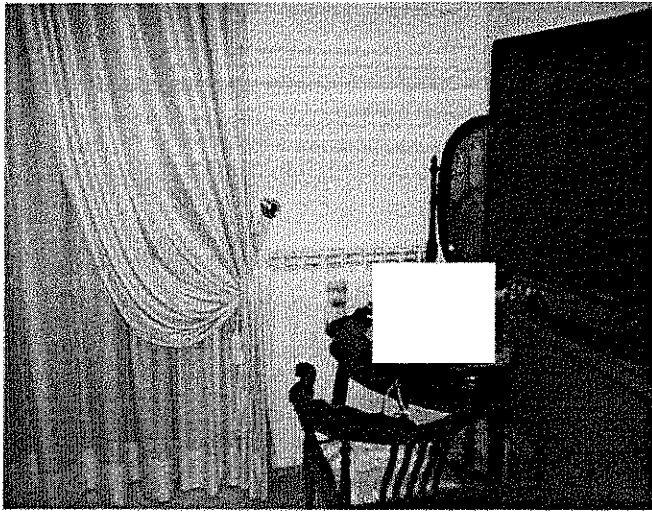


Foto n. 31 e 32 -Particolare Camera da Letto Matrimoniale -Particolare Camera da Letto Doppia al P.1°.



Foto n. 33 e 34 -Particolare Camera da Letto Doppia e Singola al P.1°.



Foto n. 35 e 36 -Particolare di un Bagno al P.1°.



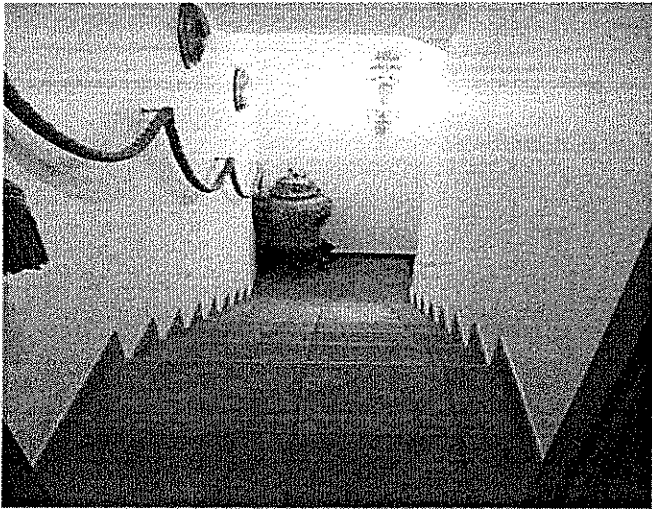


Foto n. 37 e 38 -Particolare Scala di Collegamento P.T. con il P.S.1° -Particolare Interno Garage al P.S.1°.

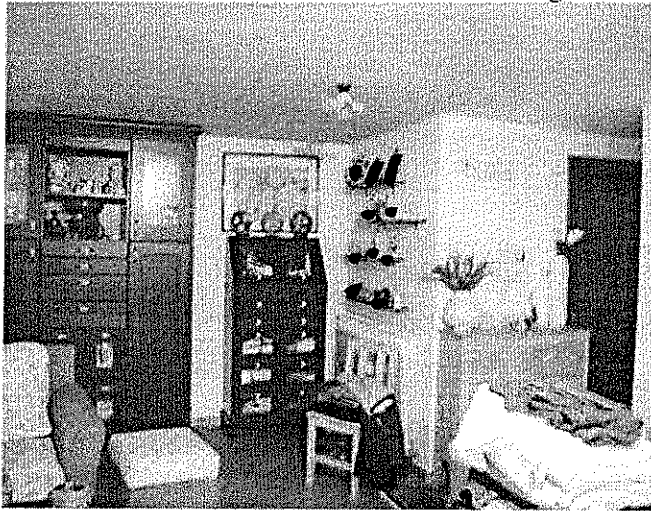


Foto n. 39 e 40 -Particolare Cantina/Lavanderia al P.S.1°.

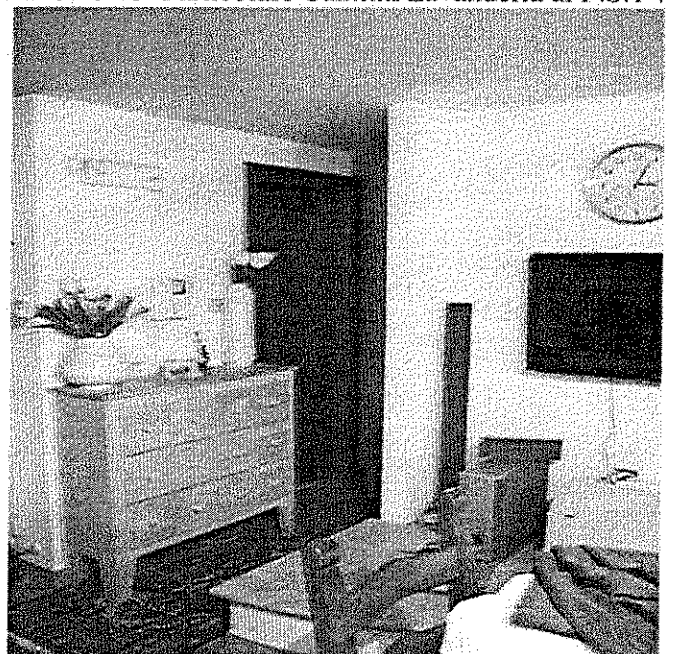
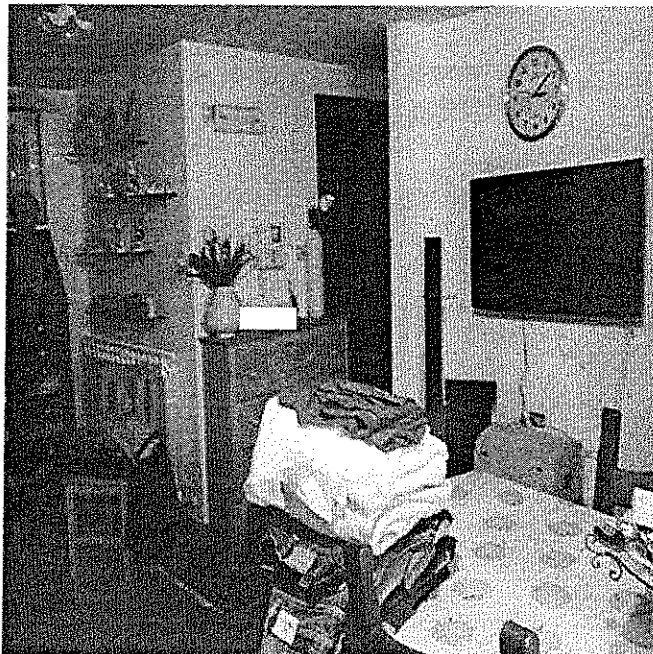


Foto n. 41 e 42 -Particolare Cantina/Lavanderia al P.S.1°.

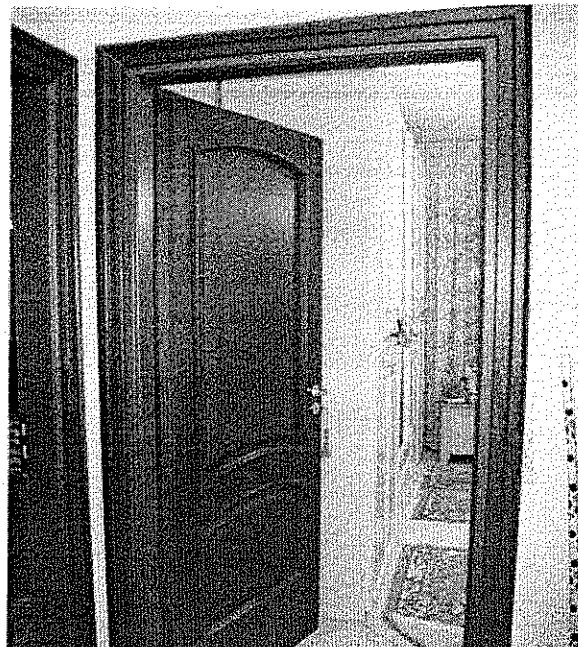


Foto n. 43 e 44 -Particolare Climatizzatori presenti in tutti i vani del P.T. e del P. 1° ad esclusione dei Bagni.  
-Particolare Porta interna adottata per tutti i Vani.

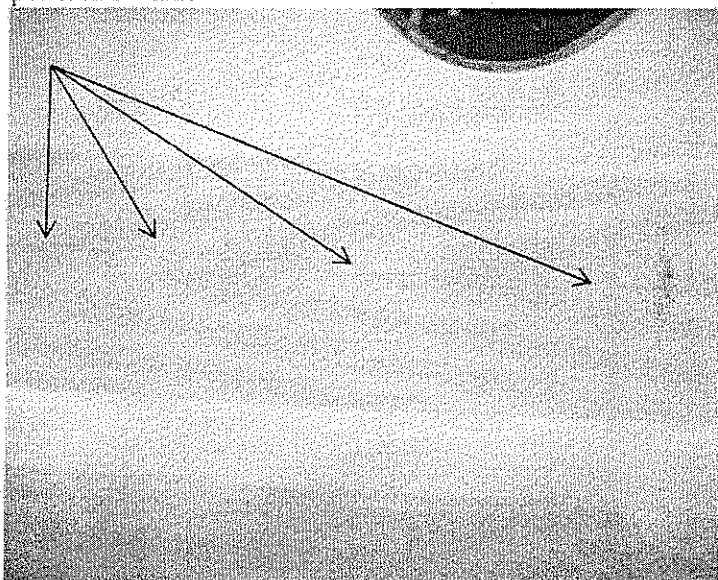
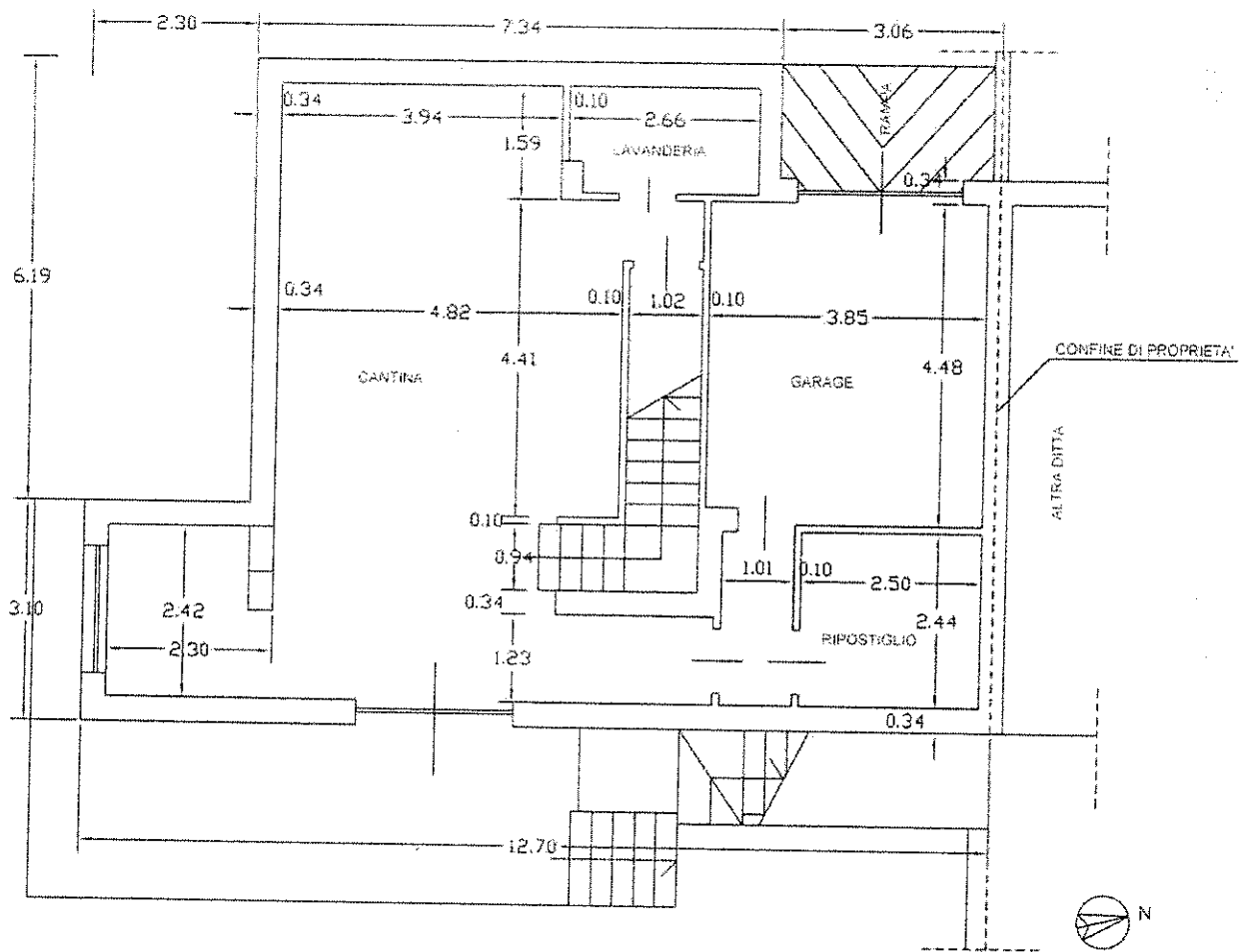


Foto n. 45 -Particolare di Microlesioni, creatisi sulla tamponatura di una parete interna del Fabbricato.

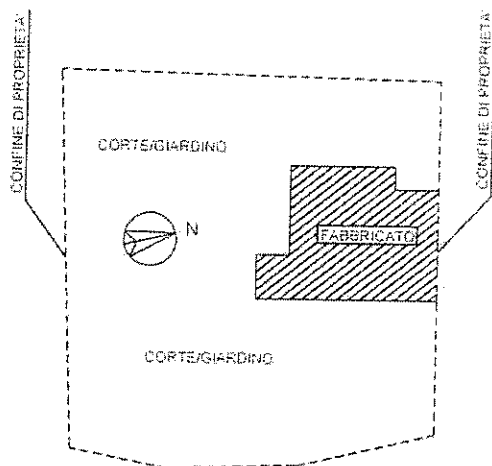
Il C.T.U.  
arch. Francesco De Bartolo

ARCHITETTO  
FRANCESCO  
DE BARTOLO  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PROV. DI COSENZA



Immobile Pignorato, riportarlo in N.C.E.U., in Ditta all'esecutata al:  
 - Foglio n. 7 del Comune di Marano Principato (CS)  
 - Particella n. 825, Sub 2 - 4

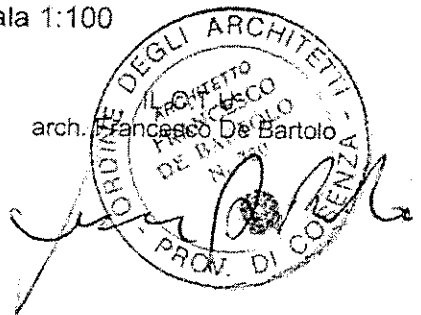
<b>SUPERFICIE LORDA RILEVATA</b>	
- Garage, Cantina e Lavanderia .....	mq 99,00
- Corte/Giardino .....	mq 585,00
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b>	
- Garage, Cantina e Lavandena .....	mq 86,00
<b>SUPERFICIE CALPESTABILE</b>	
- Garage, Cantina e Lavandena .....	mq 76,00

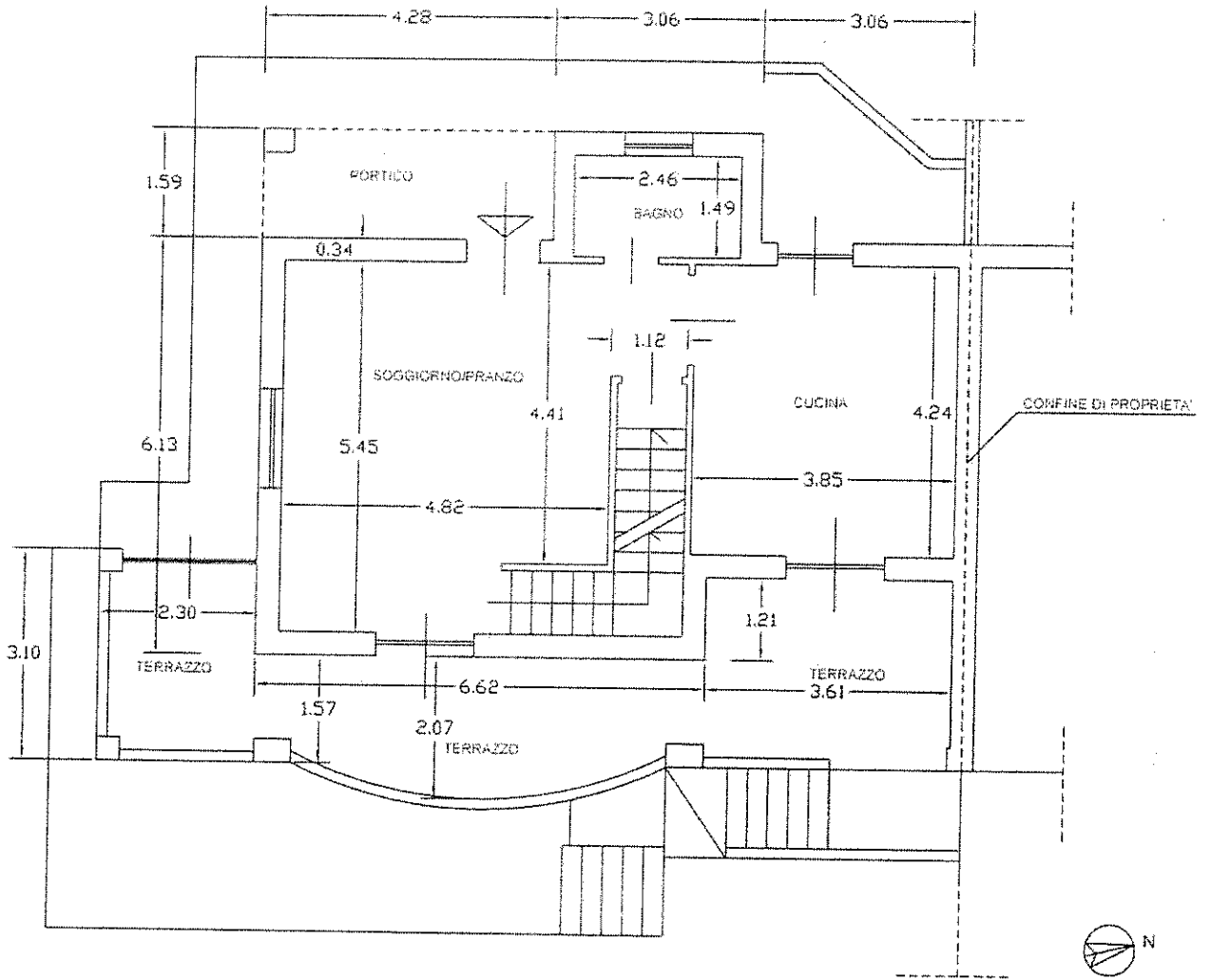


PLANIMETRIA GENERALE  
 CON CORTE/GIARDINO  
 Scala 1:500

PLANIMETRIA PER COME  
 RILEVATA DAL C.T.U.

PIANTA PIANO SEMINTERRATO 1°  
 Scala 1:100



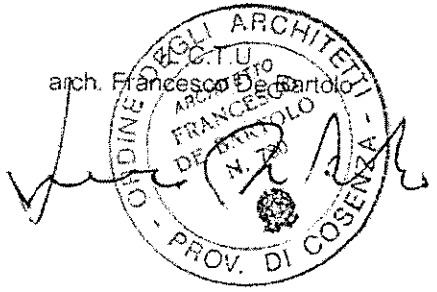


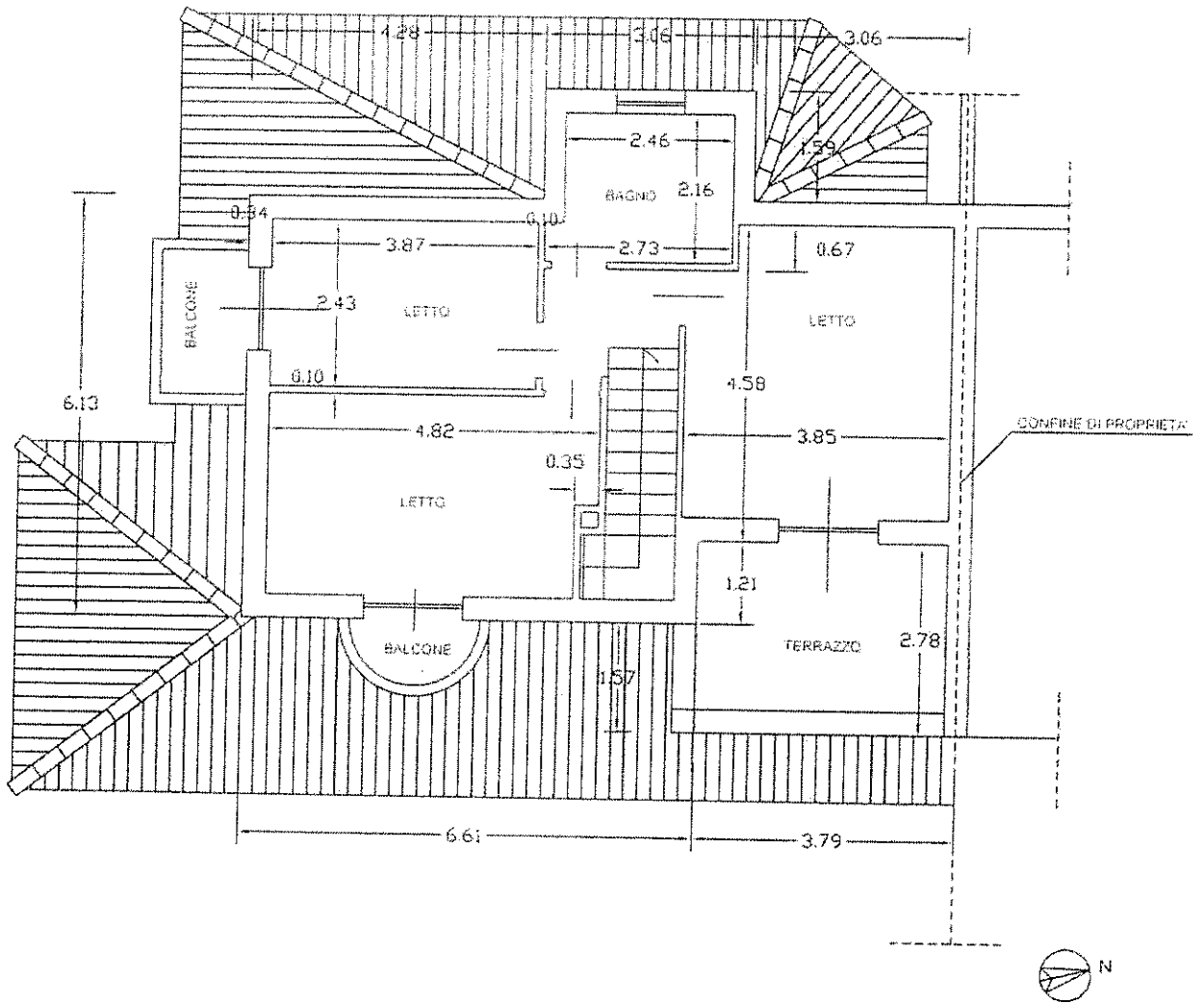
Immobile Pignorato, riportato in N.C.E.U., in Ditta all'esecutata ai:  
 - Foglio n. 7 del Comune di Marano Principato (CS)  
 - Particella n. 825, Sub 2 - 4

SUPERFICIE LORDA RILEVATA	
- Zona Giorno.....	mq 64,00
- Portico.....	mq 7,00
- Terrazzo.....	mq 30,00
- Corte/Giardino .....	mq 585,00
SUPERFICIE UTILE LORDA	
- Zona Giorno.....	mq 53,00
- Portico.....	mq 7,00
- Terrazzo.....	mq 27,00
SUPERFICIE CALPESTABILE	
- Zona Giorno.....	mq 47,00
- Portico.....	mq 7,00
- Terrazzo.....	mq 27,00

PLANIMETRIA PER COME RILEVATA DAL C.T.U.

PIANTA PIANO TERRA  
 Scala 1:100





Immobile Pignorato, riportato in N.C.E.U., in Ditta all'esecutata al:  
 - Foglio n. 7 del Comune di Marano Principato (CS)  
 - Particella n. 825, Sub 2-4

SUPERFICIE LORDA RILEVATA	
- Zona Notte.....	mq 64,00
- Terrazzo.....	mq 11,00
- Due Balconi.....	mq 5,00
SUPERFICIE UTILE LORDA	
- Zona Notte.....	mq 53,00
- Terrazzo.....	mq 9,00
- Due Balconi.....	mq 4,00
SUPERFICIE CALPESTABILE	
- Zona Notte.....	mq 47,00
- Terrazzo.....	mq 9,00
- Due Balconi.....	mq 4,00

PLANIMETRIA PER COME RILEVATA DAL C.T.U.

PIANTA PIANO PRIMO  
 Scala 1:100



TRIBUNALE DI COSENZA  
SEZ. ESEC. IMMOBILIARI  
Giudice: Dott. G. Greco

OGGETTO : Consulenza Tecnica d'Ufficio, inerente la Causa iscritta al n. 238 del R. G. 2011 Esec. Imm., vertente tra Banca Sviluppo Spa e

ELABORATO: Prospetto Riassuntivo, di cui al punto n. 7 dei quesiti.

**Lotto Unico**

**Descrizione dell'Immobile Pignorato.**

Trattasi di una Porzione di Villa Bifamiliare, disposta su tre livelli, circondata su tre lati da Giardino, adibita a civile abitazione, fornita di Certificato di Agibilità, con prevalenza espositiva a Sud-Ovest, costruita tra gli anni 1996/02. La Villa risulta realizzata con struttura portante in c.a. con finiture sia interne che esterne medie, di Consistenza Catastale 8,5 Vani, così distribuiti: - Soggiorno, Pranzo, Cucina e Bagno, posti al P.T.; -Tre camere da Letto e Bagno posti al P.1° - Garage, Cantina, Lavatoio, posti al P.S.1°, il tutto con annessi Portico, Due Terrazzi Coperti, Due Balconi e Corte/Giardino. La stessa Porzione di Villa è ubicata in Via San Pietro n. 21 nell'immediata periferia del centro abitato, del Comune di Marano Principato (CS).

**Attuale Identificazione Catastale dell'Immobile Pignorato.**

-Non si riscontrano differenze con gli identificativi catastali risultanti dal Pignoramento-

L'Immobile Pignorato (Porzione di Villa Bifamiliare), è riportato in N.C.E.U., in Ditta all'esecutata Sig.ra

al Foglio n. 7 del Comune di Marano Principato (CS), Via San Pietro n. 21, Particella n. 825, Sub 2, P.T.-1°-S.1°, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 8,5 Vani, Rendita € 680,43 e Sub 4 (Corte/Giardino).

**Natura e titolarità giuridica dell'Immobile Pignorato.**

L'Immobile Pignorato (Porzione di Villa Bifamiliare), risulta occupato dall'esecutata e dal suo nucleo familiare, ed in Piena Proprietà per i Diritti di 1/1, in Ditta alla stessa esecutata Sig.ra

**Problematiche riscontrate inerenti l'Immobile Pignorato.**

Non è stata riscontrata nessuna particolare problematica, che possa pregiudicare l'immissione sul mercato dell'Immobile Pignorato.

Immobile Pignorato (Porzione di Villa Bifamiliare)	Superfici Rilevate	Omogeneizzazione delle Superfici Rilevate	Superfici Commerciali
Zona Giorno P.T.	64,00 mq	64,00 x 1 =	64,00 mq
Zona Notte P.1°	64,00 mq	64,00 x 1 =	64,00 mq
Garage, Cantina e Lavanderia P.S.1°	99,00 mq	99 x 0,70 =	69,30 mq
Portico	7,00 mq	7,00 x 0,35 =	2,45 mq
Due Terrazzi Coperti	41,00 mq	41 x 0,30 =	12,30 mq
Due Balconi	5,00 mq	5,00 x 0,25 =	1,25 mq
Corte/Giardino	585,00 mq	99 x 0,10 + 486 x 0,02 =	19,62 mq
<b>Totale Superficie Commerciale =</b>			<b>232,92 mq</b>
Totale valore/prezzo base di mercato € 1.100,00 x 232,92 mq = € 256.212,00			
Valore/prezzo base di mercato arrotondato per difetto € 256.212,00 - € 212,00 = € 256.000,00			
<b>Totale definitivo probabile valore/prezzo base di mercato del Lotto Unico = € 256.000,00</b>			

Acri (CS) li, Febbraio 2014

Il C.T.U.  
arch. Francesco De Bartolo