

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA N°38/2022 R.E.

Tra CREDITORE: \*\*\*\*\* S.P.A.

VS

\*\*\*\*\*

Curatela dell'eredità giacente della signora \*\*\*\*\*

RELAZIONE DI STIMA

Consulente

Ing. \*\*\*\*\*

**Sommario.**

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1-  | Premessa.....  | 3  |
| 2-  | Sopralluogo e indagini.....  | 3  |
| 3-  | Controllo della documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 c.p.c. ....                             | 4  |
| 4-  | Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica,<br>e altre documentazioni ..... | 7  |
| 5-  | Descrizione, disponibilità e occupaz. degli immobili .....   | 8  |
| 6-  | Irregolarità Catastali e Conformità .....  | 11 |
| 7-  | Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali .....  | 11 |
| 8-  | Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili<br>e valutazione di divisibilità .....          | 12 |
| 9-  | Criteri di formazione dei lotti .....  | 12 |
| 10- | Valutazione degli immobili .....   | 13 |
| 11- | Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizione<br>sintetica dei lotti .....                 | 16 |
| 12- | Sintesi dei Lotti.....   | 17 |

**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 Castrolibero;

Allegato F: Visure Ipocatastali;

Allegato G: Documentazione fotografica;

Allegato H: Estratto pendenze condominiali;

Allegato I: Borsino Immobiliare.

## 1. Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza il 02/03/2022 al n°5990R.G. e n°4875R.P. e con successiva rettifica trascritta in data 17/03/2022 al n°7687R.G. e n°6246R.P., la \*\*\*\*\* , richiedeva al Tribunale di Cosenza l'espropriazione dei seguenti beni:

1) **Unità immobiliare sita nel Comune di Castrolibero (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 10, Particella 114, sub 23, Cat A/3, Viale della Resistenza s.n.c.;**

di proprietà di:

- \*\*\*\*\* , nato a Cosenza (CS) il \*\*\*\*\* , c.f. n. \*\*\*\*\* , per la quota pari a ½;
- “Curatela dell'eredità giacente della signora \*\*\*\*\* ”, sede Cosenza, c.f. n. \*\*\*\*\* , per la quota pari a ½.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 24/11/2023 ha nominato quale esperto il Sottoscritto Ing. \*\*\*\*\* , iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n.3143, 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 consegnati a tutte le parti interessate, il Sottoscritto ha fissato il sopralluogo sui beni interessati da pignoramento; il sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento si è svolto regolarmente in data 29/09/2023 a partire dalle ore 16:30 alla presenza, oltre che del Sottoscritto, del proprio collaboratore, l' Ing. \*\*\*\*\* , del Sig. \*\*\*\*\* , parte esecutata, e della Sig.ra \*\*\*\*\* , figlia del Sig. \*\*\*\*\* , presente nell'abitazione **per via dello stato precario di salute del genitore che, per le patologie indicate nel verbale di sopralluogo, non risulta completamente autosufficiente.**

Il Sottoscritto ha quindi compiuto regolarmente le operazioni peritali sugli immobili oggetto di pignoramento, cioè sulla abitazione posta al terzo piano dell'edificio sito in Comune di Castrolibero (CS), Viale della Resistenza n°39,

identificata al N.C.E.U. al Foglio 10, p.lla 114, sub.23 - Cat A/3, Cons. 6 Vani, piano 3°. Durante il sopralluogo il Sottoscritto ha provveduto a visionare l'immobile 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, **l'abitazione è risultata occupata al momento del sopralluogo dal Sig. \*\*\*\*\*** **\*\*\*\*\* che, per come dichiarato nel verbale, vige in uno stato precario di salute e vive di sola pensione sociale.** 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 Castrolibero (CS), della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, presso gli Uffici dell'Amministratore del Condominio 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..

Da quanto verificato da tutta la documentazione depositata, il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. la certificazione risale sino all'atto di acquisto avvenuto il 15/04/1992, rep. 53019 per Notaio AMATO Stanislao, trascritto in data 22/04/1992 nn.10817/9706. Tutti i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano indicati nella certificazione e risulta altresì definita nella stessa tutta la situazione coniugale; il coniuge, \*\*\*\*\* , risulta defunta in data 23/07/2017 e, per come si evince dalla documentazione in atti, tutti gli eredi hanno rinunciato all'eredità. È stata quindi nominata la "Curatela dell'eredità giacente della signora \*\*\*\*\*" rappresentata dall'Avv. \*\*\*\*\* , con studio in Cosenza, Via Giacomo Mancini n.\*\*\*.

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 Tecnici del Comune di Castrolibero, Presso gli Uffici dell'Amministratore condominiale al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per la



- e) Iscrizione del 13/04/2012 – Ipoteca in rinnovazione per Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato – rep. 53020 del 15/04/1992 – Notaio Stanislao AMATO, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 13/04/2012 ai n.10018R.G. e 774R.P., a favore della sezione di credito del MONTE DEI PASCHI DI SIENA e contro i Sig.ri \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a Cosenza (CS) il \*\*\*\*\* , c.f. n. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nata a Cosenza il \*\*\*\*\* , c.f. n. \*\*\*\*\*;
- f) Trascrizione – Atto per causa di morte – decreto di nomina curatore ereditario – Ufficio Registro Rep. 442 del 07/04/2021 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 10/08/2021 ai n.22433R.G. e 17886R.P., inerente \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nata a Cosenza il \*\*\*\*\* , c.f. n. \*\*\*\*\*;
- g) **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – verbale di pignoramento immobili – eseguito a favore della \*\*\*\*\* , e contro i Sig.ri \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a Cosenza (CS) il \*\*\*\*\* , c.f. n. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nata a Cosenza il \*\*\*\*\* , c.f. n. \*\*\*\*\***, per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 02/03/2022 ai n.5990R.G. e 4875R.P., eseguito su Unità immobiliare sita nel Comune di Castrolibero (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 10, Particella 114, sub 23, Cat A/3, Viale della Resistenzan°39, piano 3°;
- h) **RETTIFICA A ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – verbale di pignoramento immobili – eseguito a favore della \*\*\*\*\* , e contro il Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a Cosenza (CS) il \*\*\*\*\* , c.f. n. \*\*\*\*\* e contro Curatela dell’eredità giacente della signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , sede Cosenza, c.f. n. \*\*\*\*\***, per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 17/03/2022 ai n.7687R.G. e 6246R.P., eseguito su Unità immobiliare sita nel Comune di Castrolibero (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 10,

**Particella 114, sub 23, Cat A/3, Viale della Resistenza n°39, piano 3°.**

I dati catastali risultano corretti e concordi con quanto indicato nel pignoramento. Per la procedura in oggetto è stato redatto Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. corredato da documentazione catastale idonea.

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

Con domande presentate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Castrolibero, 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 ipocatastale, come si evince dalle visure ipocatastali allegate alla presente sotto la *lettera F)*.

Secondo quanto evidenziato da tutta la documentazione rilasciata dal Comune di Castrolibero (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) L'abitazione oggetto di pignoramento risulta ubicata/identificata per come segue:  
- Unità immobiliare sita nel Comune di Castrolibero (CS), Viale della Resistenza n°39 – Catasto Fabbricati, Foglio 10, Particella 114, sub 23, Cat. A/3, p.3°;
- B) Per il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato rilasciato il Permesso a costruire n. 245 in data 26/10/1972 ed un successivo Progetto in variante con n.3361 del 25/08/1973. Su tutto il fabbricato, fatta esclusione che per il piano mansardato oggetto della presente relazione, è stata rilasciata agibilità/abitabilità in data 11/04/1974. **Tale ultimo piano è stato regolarizzato/autorizzato con Concessione edilizia in sanatoria con prot. 1782/92 n. 2657/86 – prog. n.245 – del 02/03/1992;**
- C) Tutta la copertura del fabbricato è stata oggetto di un importante intervento atto a “ristrutturare” la copertura precedente e, nel contempo, a “coprire” le terrazze esistenti. Il titolo che ha autorizzato tale intervento è la concessione edilizia n.1451 del 02/10/1991;
- D) Per come si evince dalla comparazione delle planimetrie catastali, allegata 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 non presentano difformità degne di segnalazione.

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.

## 5. Descrizione, disponibilità e occupazione degli immobili.

L'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare è posta al piano terzo mansardato di un fabbricato che ha uno sviluppo di tre piani fuori terra lungo il lato con accesso posto su Viale della Resistenza (lato nord) ed uno sviluppo, dal lato con accesso posto su Via Napoli (lato sud), di altri due livelli aggiuntivi seminterrati. Il fabbricato è sito in Comune di Castrolibero, Via della Resistenza

n.39 (accesso ai beni pignorati); l'appartamento oggetto di pignoramento risulta oggi identificato al N.C.E.U. per come di seguito indicato:

| Fl. | Par. | Sub. | Categ. | Classe | Cons.  | Sup. Catastale                         | Rendita<br>€ |
|-----|------|------|--------|--------|--------|--|--------------|
| 10  | 114  | 23   | A/3    | 1      | 6 vani | 168m <sup>2</sup> (156m <sup>2</sup> ) | 371,85       |

L'abitazione risulta catastalmente in ditta a:

- \*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*), nato a Cosenza (CS) il \*\*\*\*\*;  
Comproprietario per ½ in regime di comunione legale dei beni;
- \*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*), nata a Cosenza (CS) il \*\*\*\*\*; Diritto: Comproprietario per ½ in regime di comunione legale dei beni;

**L'abitazione risulta occupata dal Sig. \*\*\*\*\* che, per come dichiarato in sede di sopralluogo e riportato nel verbale, vi risiede in quanto essa è l'unica abitazione che possiede.** L'appartamento occupa planimetricamente un terzo del piano e, di conseguenza, confina con una abitazione sul suo lato est. Tutto il fabbricato risulta identificato con la p.lla 114 e confina a nord con Viale della Resistenza, ad est con la p.lla 145 (corte del fabbricato identificato alla p.lla 1082), a sud con la p.lla 971 e Via Napoli, ad ovest con le p.lle 68 e 448. La zona dove sorge il fabbricato è la frazione di Andreotta del Comune di Castrolibero, ampio centro urbano periferico della città di Cosenza, con una connotazione urbanistica predominante di tipo abitativo, posta a circa 4 km dal centro della Città di Cosenza. La palazzina, realizzata con una struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio; gli intonaci esterni, di colore bianco e verde, risultano molto deteriorati ed in pessimo stato, mentre la copertura attuale, risulta essere stata realizzata al di sopra di quella precedente. Tale copertura è stata realizzata quindi per "ristrutturare" la copertura precedente e, nel contempo, per "coprire" le terrazze esistenti. Il titolo che ha autorizzato tale opera è la concessione edilizia n.1451 del 02/10/1991. Il piano terra prospiciente su Viale della Resistenza presenta dei magazzini adibiti ad attività commerciale; al centro di essi, con il civico n. 39, si trova il portone di ingresso agli appartamenti superiori (tra cui quello oggetto di pignoramento). Tale portone, in ferro e vetro, permette l'accesso al corpo scala che, per come si evince dalle foto allegate, non presenta nessun ascensore. Tramite il corpo scala si giunge all'appartamento ovest posto al terzo piano mansardato.

L'appartamento presenta un accesso tramite portoncino in ferro e legno a due ante; tramite tale portoncino si accede quindi all'appartamento composto da un soggiorno/pranzo con due affacci, una cucina, un primo bagno, due camere da letto, un secondo bagno ed una terza camera da letto. Tutto l'appartamento presenta delle altezze interne variabili tra 1,98 e 3,37 metri ma, per come si evince dalle foto, tutte le zone risultano abitabili. I parapetti delle terrazze e gli intonaci esterni dei balconi risultano deteriorati in più punti, mentre gli intonaci interni, in comune tipo civile, risultano in discreto stato. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono di tipo ceramico in discreto stato ma piuttosto datati, così come i sanitari dei bagni. Sia gli infissi interni che quelli esterni sono in legno di colore scuro; questi ultimi presentano degli oscuranti di tipo "persiane" in legno e risultano per come si evince dalle foto, piuttosto deteriorati. Il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda vengono effettuati tramite impianto a metano con caldaia e termosifoni in alluminio. L'appartamento risulta dotato di impianto idrico, citofonico, elettrico e fognario.

L'abitazione al piano terzo presenta una superficie commerciale di 152,50m<sup>2</sup>, ed una unica terrazza perimetrale di circa 63,00 m<sup>2</sup>.

L'appartamento, per come si evince dalla documentazione rilasciata dagli Uffici Tecnici del Comune di Castrolibero, risulta essere stato regolarizzato/autorizzato con Concessione edilizia in sanatoria con prot. 1782/92 n. 2657/86 – prog. n.245 – del 02/03/1992. Inoltre tutta la copertura del fabbricato è stata oggetto di un importante intervento atto a "ristrutturare" la copertura precedente e, nel contempo, a "coprire" le terrazze esistenti. Il titolo che ha autorizzato tale intervento è la già sopra citata concessione edilizia n.1451 del 02/10/1991. Per come rilevato in sede di sopralluogo non risultano presenti difformità rilevanti rispetto alla rappresentazione progettuale e catastale. 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 non presentano difformità rilevanti rispetto a quanto autorizzato nelle concessioni edilizie e da quanto riscontrato dalle visure catastali.

E) L'abitazione oggetto di pignoramento risulta identificata catastalmente per come segue:

Unità immobiliare sita nel Comune di Castrolibero (CS),– Catasto Fabbricati, Foglio 10, Particella 114, sub 23, Cat. A/3, p.3°; in visura risulta quindi non presente la via ed il n. civico (Viale della Resistenza n°39);

F) Per il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato rilasciato il Permesso a costruire n. 245 in data 26/10/1972 ed un successivo Progetto in variante con n.3361 del 25/08/1973. Su tutto il fabbricato, fatta esclusione che per il piano mansardato oggetto della presente relazione, è stata rilasciata agibilità/abitabilità in data 11/04/1974. **Tale ultimo piano è stato regolarizzato/autorizzato con Concessione edilizia in sanatoria con prot. 1782/92 n. 2657/86 – prog. n.245 – del 02/03/1992;**

G) Tutta la copertura del fabbricato è stata oggetto di un importante intervento atto a “ristrutturare” la copertura precedente e, nel contempo, a “coprire” le terrazze esistenti. Il titolo che ha autorizzato tale intervento è la concessione edilizia n.1451 del 02/10/1991;

## 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. Da indagini compiute presso gli Uffici dell'Amministratore protempore del condominio, l'Arc. \*\*\*\*\* \*, sull'abitazione, per come si evince dal prospetto di riepilogo inoltrato dall'Amministratore ed allegato alla presente sotto la *lettera H)*, risulta presente un “saldo a debito”, per corrispettivi condominiali non versati, pari ad 1.523,87 euro.

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

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

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nato a Cosenza (CS) il \*\*\*\*\*, c.f. n. \*\*\*\*\*, per la quota pari a ½;
- “Curatela dell'eredità giacente della signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*”, sede Cosenza, c.f. n. \*\*\*\*\*, per la quota pari a ½.

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

L'abitazione risulta oggi occupata ed abitata dal Sig. \*\*\*\*\* che, per quanto dichiarato in sede di sopralluogo e riportato in verbale, vive di sola pensione sociale e vi risiede;

## 9. Criteri di formazione dei lotti.

Per i beni in oggetto della procedura di esecuzione immobiliare si è provveduto alla formazione di un unico lotto per come di seguito indicato:

| <b>LOTTO UNICO</b>  |      |      |        |        |        |                                      |              |
|---|------|------|--------|--------|--------|--------------------------------------|--------------|
| Unità abitativa al terzo piano mansardato, della palazzina sita in Comune di Castrolibero, Viale della Resistenza n°39, composta da 152,50 m <sup>2</sup> lordi abitabili e terrazza perimetrale di circa 63,00 m <sup>2</sup> ; L'appartamento risulta composto da soggiorno/pranzo, due bagni, ampio corridoio, tre camere da letto, terrazza esterna perimetrale. L'abitazione ricade nel Comune catastale di Castrolibero (CS) – frazione di Andreotta, e risulta identificata al N.C.E.U. con i seguenti dati: |      |      |        |        |        |                                      |              |
| Fl.   | Par. | Sub. | Categ. | Classe | Cons.  | Sup. Catastale                       | Rendita<br>€ |
| 10  | 114  | 23   | A/3    | 1      | 6 vani | 168 mq (156mq)<br>escluso aree scop. | 371,85       |

## 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 "**critério 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 (€/m<sup>2</sup>, €/vano, €/m<sup>3</sup>), 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 m<sup>2</sup> di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto ed avvallata anche dalla consultazione di specifici "borsini immobiliari".

### ***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 unico:

| Destinazione     | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Coefficiente correttivo | Superficie comm. equivalente (m <sup>2</sup> ) |
|------------------|------------------------------|-------------------------|--|
| Abitazione       | 152,50                       | 1,00                    | 152,50   |
| Balconi/Terrazze | 63,00                        | 0,30                    | 18,90  |
| <b>TOTALE</b>    |                              |                         | <b>171,40</b>                                  |

### *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 immobiliari specializzati, oscilla tra i €/m<sup>2</sup> 675,00 e i €/m<sup>2</sup> 1.078,00, con un valore medio pari a €/m<sup>2</sup> 876,50.

### *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  $\delta$ ,  $\Delta$ ,  $\Omega$ , 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:

–  $\delta$  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 ( $\delta_1, \delta_2, \delta_3$ , ecc. ecc) si otterrà alla fine il coefficiente cercato  $\delta$ ;

–  $\Delta$  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.;

–  $\Omega$  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 unico**

| <i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto</i> |          |          |
|---|----------|----------|
| $\delta$  | $\Delta$ | $\Omega$ |
| 1,15  | 0,951    | 0,882    |
| Produttoria II  |          | 0,964    |

I prezzi di base calcolati per gli immobili siti in Comune di Castrolibero, Viale della Resistenza n°39 sono così determinati:

| <i><b>Lotto unico</b></i>                 |                              |  |  |                        |
|---|------------------------------|--|--|------------------------|
| Valore medio unitario<br>€/m <sup>2</sup> | Coefficienti correttivi<br>Π | Valore medio unitario corretto<br>€/m <sup>2</sup> | Superficie Commerciale<br>m <sup>2</sup> | Valore di Mercato<br>€ |
| 876,50                                    | 0,964                        | 845,12   | 171,40                                   | 144.852,83             |
| <b>PREZZO DI BASE</b>                     |                              |  | <b>144.852,83</b>                        |                        |

#### 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 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;
- 3 sottrazione di tutti i costi imputabili a pendenze condominiali;

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   |   |
| Unico | 144.852,83          | 0 €             | 21.727,93 | 1.523,27 € | 0 € | 0 € | 121.602,00  |

## 12. Sintesi dei lotti.

| <b>SINTESI LOTTO UNICO</b>                                 |             |  |               |               |              |                                      |                     |
|--|-------------|--|---------------|---------------|--------------|--------------------------------------|---------------------|
| Descrizione:   |             | Unità abitativa al terzo piano mansardato, della palazzina sita in Comune di Castrolibero, Viale della Resistenza n°39, composta da 152,50 m2 lordi abitabili e terrazza perimetrale di circa 63,00 m2; L'appartamento risulta composto da soggiorno/pranzo, due bagni, ampio corridoio, tre camere da letto, terrazza esterna perimetrale. L'abitazione ricade nel Comune catastale di Castrolibero (CS) – frazione di Andreotta, e risulta identificata al N.C.E.U. con i dati sotto riportati |               |               |              |                                      |                     |
| Descrizione qualitativa dello stato attuale:               |             | In cattivo stato manutenzione esterno; buono stato interno   |               |               |              |                                      |                     |
| Dati catastali:  |             |  |               |               |              |                                      |                     |
| <b>Fl.</b>   | <b>Par.</b> | <b>Sub.</b>  | <b>Categ.</b> | <b>Classe</b> | <b>Cons.</b> | <b>Sup. Catastale</b>                | <b>Rendita</b><br>€ |
| 10   | 114         | 23   | A/3           | 1             | 6 vani       | 168 mq<br>(156mq) esc.<br>Aree scop. | 371,85              |
| Superficie Lorda:  |             | <i>152,50 mq Abitazione<br/>63,00 mq Balconi/Terrazze;</i>   |               |               |              |                                      |                     |
| Superficie Commer. :                                       |             | <i>171,40 mq</i>   |               |               |              |                                      |                     |
| Natura e titolarità giuridica:                             |             | Piena proprietà per le quote pari ad ½ ciascuno di: <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ ***** *****, nato a Cosenza (CS) il *****, c.f. n. *****;</li> <li>➤ “Curatela dell’eredità giacente della signora ***** *****”, sede Cosenza, c.f. n. *****.</li> </ul>  |               |               |              |                                      |                     |
| <b>Valore base stimato €</b>                               |             | <b>144.852,83 (centoquarantaquattromilaottocentocinquantadue/83)</b>   |               |               |              |                                      |                     |
| Detrazione 2 €   |             | 21.727,93 (ventunomilasettecentoventisette/93)   |               |               |              |                                      |                     |
| Detrazione 3 €   |             | 1.523,27 (millecinquecentoventitre/27)   |               |               |              |                                      |                     |
| <b>PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €</b> |             | <b>121.602,00 (centoventunomilaseicentodue/00)</b>   |               |               |              |                                      |                     |
| <b>NOTE:</b>   |             | <b>Immobile occupato da esecutato</b>  |               |               |              |                                      |                     |

Cosenza 03/11/2023

 Il Consulente  
 Ing. \*\*\*\*\*