

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N°40/2025 R.E.

Tra PRISMA SPV S.R.L. (DO VALUE S.P.A.)

VS

Sig.ri ***** e *****

RELAZIONE DI STIMA

Consulente
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.	4
4-	Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica, e altre documentazioni	7
5-	Descrizione, disponibilità e occupaz. degli immobili	9
6-	Irregolarità Catastali e Conformità	12
7-	Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali	13
8-	Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e valutazione di divisibilità	14
9-	Criteri di formazione dei lotti	15
10-	Valutazione degli immobili	15
11-	Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizione sintetica dei lotti	19
12-	Sintesi dei Lotti.....	20



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 ed Anagrafici
del Comune di Mendicino;

Allegato F: Verifica della documentazione Ipcatastale;

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 0704/2025 al n°10405R.G. e n°8380R.P., la PRISMA SPV S.R.L., richiedeva al Tribunale di Cosenza l'espropriazione dei seguenti beni:

- 1) **Unità immobiliare sita nel Comune di Mendicino (CS), Via Mariano Campagna n.25, piano 2, interno 15, identificata al Catasto Fabbricati, Foglio 20, Particella 624, sub 15, Cat A/3, Cl. 3, di vani 6, rendita Euro 387,34;**

di proprietà di:

- ***** (C.F. *****), nata [REDACTED] ***** , per la quota pari a ½ della piena proprietà in regime di comunione dei beni
- ***** (C.F. *****), nata [REDACTED] l ***** per la quota pari a ½ della piena proprietà in regime di comunione dei beni.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 22/07/2025 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.

Il Sottoscritto ha svolto un primo sopralluogo sui beni interessati da pignoramento in data 09/09/2025, a partire dalle ore 16:00, alla presenza dell'Avvocato ***** Chimenti, Custode Giudiziario, e del Sig. ***** ***** , parte pignorata/esecutata che, seppur residente nell'abitazione oggetto di pignoramento, per come si evince dal certificato di residenza allegato alla presente sotto la *lettera D*), non risultava in possesso dell'appartamento in tale data. da quanto si evince dalla copia del verbale di sopralluogo, allegata alla presente sotto la *lettera B*), il Sig. ***** ***** dichiarava di non essere in possesso delle chiavi (l'appartamento risultava in possesso a soggetti terzi) ma, in modo collaborativo, si offriva di reperirle in breve termine. Le operazioni peritali venivano quindi rinviate, concordemente a quanto stabilito con il Custode Giudiziario, alla data del 19/09/2025, a partire dalle ore 10:00.



In tale data il Sottoscritto ha quindi compiuto regolarmente le operazioni peritali sugli immobili oggetto di pignoramento, cioè sulla abitazione posta al piano secondo del palazzo Reda, sito in via Mariano Campagna n.11 (ex n.25), alla presenza dell'Avvocato ***** Chimenti, Custode Giudiziario, e del Sig. ***** ***** , parte pignorata/esecutata, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 20, p.lla 624, sub.15 - Cat A/3, Classe 3, Cons. 6 Vani, Rendita 387,34 euro, e sulla soffitta ad uso esclusiva graffata allo stesso.

Durante il sopralluogo ha provveduto quindi a visionare l'immobile oggetto di stima, ad annotare le qualità costruttive, a redigere una accurata relazione fotografica ed a compiere un rilievo planimetrico per meglio documentare l'elaborato peritale e compiere le dovute verifiche urbanistiche. Per come si evince dal rilievo fotografico, allegato alla presente sotto la *lettera G*), e per come sopra già riportato, l'abitazione è risultata libera al momento del sopralluogo, sporca e piena di rifiuti di ogni tipo. **Il Sig. ***** ***** , interrogato sul titolo di occupazione dell'immobile, rispondeva: detengo la proprietà dell'immobile ma attualmente non lo abito in quanto sono domiciliato in Cleto (CS), via contrada Capraro n.25 per ragioni di salute.**

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 ed Anagrafici del Comune di Mendicino (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.. (Quesiti 1 e 2)

Da quanto verificato da tutta la documentazione depositata, il creditore precedente ha optato per il deposito di “certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale” ai sensi della legge n.302/1998. **La certificazione specifica la provenienza (nel ventennio antecedente il pignoramento), avvenuta tramite atto di acquisto stipulato in data 06/11/2006, rep. 69969/23889 per Notaio VIGGIANI Carlo, trascritto presso la CC.II. di Cosenza in data 07/11/2006 ai nn. 39259R.G. e 26185R.P..**

Tutti i dati catastali attuali e/o storici degli immobili pignorati risultano indicati nella certificazione. 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 ed Anagrafici del Comune di Mendicino, presso gli Uffici dell'Amministratore condominiale 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) Atto notarile pubblico – compravendita – rep. n.56131 del 23/07/2001 per Notaio VIGGIANI Carlo, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 27/07/2001 ai nn. 16729R.G. e 13179R.P. – riguardante immobile interessato da procedura – in catasto fabbricati, comune di Mendicino, Fl.20, p.lla 624, sub.15; con tale atto l'immobile perveniva in proprietà al Sig. ***** *****, nato [REDACTED] l'***** – diritti per 1/1 di proprietà;
- b) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo – rep. 17673 per notaio TASSINARI Federico del 06/09/2001, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 18/09/2001 ai n.20200R.G. e 2425R.P., derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, e successiva Annotazione n.632 del 14/02/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE);
- c) Atto notarile pubblico – compravendita – rep. n.69969/23889 del 06/11/2006 per Notaio VIGGIANI Carlo, trascritto presso la



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 07/11/2006 ai nn. 39259R.G. e 26185R.P. – riguardante immobile interessato da procedura – in catasto fabbricati, comune di Mendicino, Fl.20, p.lla 624, sub.15; con tale atto l'immobile perveniva in proprietà, per le quote pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno, ai Sig.ri ***** ***** , nato a [REDACTED] il ***** , c.f. n. ***** e ***** ***** , nata [REDACTED] il ***** , c.f. n. *****;

- d) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo – rep. 69970/23890 per notaio VIGGIANI Carlo, del 06/11/2006, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 07/11/2006 ai n.39260R.G. e 8316R.P., a favore della BANCA PER LA CASA S.P.A. per euro 160.000,00 (80.000,00 Capitale), e contro i Sig.ri ***** ***** , nat [REDACTED] ***** , c.f. n. ***** e ***** ***** , [REDACTED] il ***** , c.f. n. ***** , per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno;
- e) **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – verbale di pignoramento immobili – eseguito a favore della PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma, e contro i Sig.ri ***** ***** , nat [REDACTED] il ***** , c.f. n. ***** e ***** ***** , n [REDACTED] il ***** , c.f. n. ***** , per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 07/04/2025 ai n.10405R.G. e 8380R.P., eseguito su Unità immobiliare sita nel Comune di Mendicino (CS), Via Mariano Campagna n.25, – Catasto Fabbricati, Foglio 20, Particella 624, sub 15, Cat A/3, CL 3, vani 6, rendita 387,34 euro;**

I dati catastali risultano corretti, a meno del numero civico (oggi n.11 anziché n.25) 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.. Il certificato di residenza e stato civile degli esecutati è stato allegato alla presente sotto la *lettera E)*.



4. Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica e altre documentazioni (Quesito 3).

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

- 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 verifiche delle visure ipocatastali allegate alla presente sotto la *lettera F)*.

Secondo quanto evidenziato da tutta la documentazione rilasciata dal Comune di Mendicino (CS) – Ufficio Tecnico –, dagli uffici del catasto, 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 oggi ubicata/identificata per come segue:
- Unità immobiliare sita nel Comune di Mendicino (CS), Via Mariano Campagna n.11 (ex n.25) – Catasto Fabbricati, Foglio 20, Particella 624, sub.15, Cat. A/3, p.2°;**
- B) Per il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato rilasciato "Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili" in data



09/06/1967, nonché “Autorizzazione a Costruire” del Genio Civile in data 29/04/1967; in data 21/06/1972 risulta trasmesso il certificato di conformità da parte del Genio Civile al comune di Mendicino;

- C) Il Certificato di Abitabilità, seppur richiesto in data 27/12/1972 – prot. n.3847, non risulta mai stato eseguito/rilasciato dal comune di Mendicino;
- D) Nel progetto depositato, allegato in copia alla presente sotto la *lettera E)*, non si evincono planimetrie relative ai piani sottotetti (soffitte); inoltre le planimetrie presenti dei piani intermedi (abitazioni) si riferiscono ad un “piano tipo” con diverse difformità e/o diverse distribuzioni interne rispetto a quanto poi effettivamente realizzato;
- E) Non è stato possibile (in quanto non risultata presente) reperire presso le banche dati del Catasto Fabbricati la planimetria relativa all'appartamento oggetto di pignoramento (Sub.15); dall'analisi di tutta la documentazione catastale reperita, allegata alla presente sotto la *lettera C)*, il Sub.15 è stato ricavato dalla fusione del Sub.6 con parte del Sub.7; fusione avvenuta in data 31/10/1996 (prat. n.B03595.1/1996). In pratica, dalla comparazione della documentazione catastale e dalle planimetrie di rilievo redatte dal Sottoscritto (che si allega alla presente sotto la *lettera D)*), risulta evidente che è stata “frazionata” una camera dell'appartamento confinate (cioè l'appartamento identificato al Sub.7) per poi essere stata ceduta/annessa al Sub.6, costituendo di fatto appunto il Sub.15 (oggetto di pignoramento). pertanto nei costi di sanatoria è stato indicato il costo necessario ad effettuare l'inserimento nelle banche dati della planimetria catastale contenente la corretta distribuzione interna e la nuova configurazione (ottenuta dopo tale fusione/annessione);
- F) Per come già sopra esposto, dalla comparazione delle planimetrie catastali (si è riportata la planimetria del Sub.6 su cui si è annessa poi la camera derivante dal Sub.7), 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)*, l'appartamento risulta avere delle “difformità” da sanare tramite la presentazione di una idonea una pratica edilizia; i costi da sostenere per l'istruttoria di tale pratica sono stati riportati nei paragrafi seguenti;



- G) L'agibilità, oggi Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), può essere redatta oggi da un tecnico abilitato a valle della redazione della suddetta pratica edilizia (sanatoria); anche per tale pratica sono stati indicati i costi nei paragrafi successivi;
- H) Le soffitte, seppur in uso a tutti i condomini, per come già sopra in parte esposto, non risultano conformi al progetto e non presentano identificativi catastali univoci; il Sig. *****, durante il sopralluogo, ha comunque dimostrato di averla in possesso. Anche per tale pertinenza, sarebbe necessario redigere quindi apposita pratica edilizia in sanatoria; i costi sono stati, anche per essa, di seguito riportati;
- I) Il civico indicato in visura catastale, cioè il n.25, è diventato oggi n.11 (vedere allegato fotografico)

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 (Quesiti 4, 11 e 12)

L'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare è posta al piano secondo di un fabbricato che ha uno sviluppo di sei piani fuori terra (dal piano T., al piano 5°), oltre un piano sottotetto. Il fabbricato, sito in Comune di Mendicino, Via Mariano Campagna n.11 (ex n.25), è un edificio a pianta regolare monoscala, dotato di impianto ascensore (funzionante), realizzato con una struttura portante in C.A. e tetto a padiglione. L'esterno dello stesso, realizzato con intonaci chiari di tipo civile, è risultato, al momento del sopralluogo, in cattivo stato di manutenzione e necessita di lavori di manutenzione straordinaria.

L'appartamento oggetto di pignoramento risulta oggi identificato al Catasto Fabbricati per come di seguito indicato:

Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
20	624	15	A/3	3	6 vani	-	387,34



L'abitazione attualmente risulta catastalmente in ditta a:

- ***** *****, nato [REDACTED] il *****, c.f. n.***** per la quota pari a ½ della piena proprietà in regime di comunione dei beni;
- ***** *****, nata [REDACTED] il *****, c.f. n.***** , per la quota pari a ½ della piena proprietà in regime di comunione dei beni.

L'abitazione al momento del sopralluogo è risultata libera, con all'interno mobili e spazzatura da smaltire ma, per come si evince dal certificato di residenza allegato alla presente sotto la lettera E), in essa risultano attualmente residenti:

- ***** *****, nato [REDACTED] il *****, c.f. n.*****;
- ***** *****, nata [REDACTED] il *****, c.f. n.*****;
- ***** *****, nato [REDACTED] il *****, c.f. n.*****.

L'appartamento occupa planimetricamente circa metà del piano 2° e confina attualmente con il Sub.16 (ex Sub.7). per come già sopra esposto, il Sub. 6 ed il Sub.7 sono stati in passato soppressi e, una camera inizialmente ricadente nel Sub.7, è stata “ceduta” al Sub.6, di fatto costituendo l'attuale Sub.15. Tutto il fabbricato risulta identificato con la p.lla 624 e confina a est ed a sud con le aree di passaggio identificate con i mappali 678 e 679, ad ovest con il fabbricato storico identificato dalla p.lla 647, a nord con l'area identificata dal mappale 181.

Il fabbricato è stato realizzato intorno all'anno 1967 e presenta, per come già sopra detto, una struttura portante in C.A.. La zona dove sorge il fabbricato è un'area centrale del comune di Mendicino, piccolo centro urbano abitato periferico della città di Cosenza, con una connotazione urbanistica predominante di tipo abitativo, posta a circa 9,3km dal centro della Città di Cosenza; essa presenta piccoli negozi commerciali e risulta ben collegata in merito ai servizi viari ed urbani. La palazzina, realizzata con una struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio, presenta intonaci esterni di colore chiaro con finiture in laterizi; gli esterni, per come si evince dall'allegato fotografico allegato alla presente sotto la lettera G), risultano in cattivo stato. I titoli che hanno autorizzato la costruzione sono il “Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili” in data 09/06/1967, nonché l’“Autorizzazione a Costruire” del Genio Civile in data 29/04/1967; in data 21/06/1972 risulta trasmesso inoltre il certificato di conformità da parte del Genio Civile al comune di Mendicino. Per l'edificio risulta richiesto il “Certificato di Abitabilità”, in data 27/12/1972 – prot. n.3847 ma, dalle indagini compiute, non risulta mai essere stato eseguito/rilasciato dal



comune di Mendicino. L'accesso al corpo scale presenta un portone in alluminio e vetro e dei rivestimenti in marmo; da tale accesso, dopo una breve rampa di scale, si giunge al corpo scala dotato di impianto ascensore funzionante. Gli intonaci interni del corpo scala risultano datati e non in buone condizioni. Dal ballatoio del secondo piano si giunge all'appartamento tramite un portoncino di ingresso di tipo blindato; da qui si giunge all'interno dello stesso. La disposizione dell'appartamento, ruotando in senso orario a partire dall'ingresso, presenta una prima camera (appunto quella annessa dall'appartamento adiacente in epoca remota), un ampio soggiorno con balcone panoramico, una cucina, anch'essa con balcone, una seconda camera dotata di un piccolissimo armadio a muro, un bagno, ed una terza camera, oltre che l'ampio corridoio che la percorre per tutta l'estensione. Tutto l'appartamento presenta una superficie lorda pari a 130,00mq, più due balconi estesi circa 7,60mq e 5,00mq. L'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, impianto citofonico, impianto idrico e fognario funzionanti. Non è risultato invece presente l'impianto di riscaldamento. Gli infissi interni, ed esterni sono risultati datati ed in cattivo stato di manutenzione. I pavimenti ed i rivestimenti del bagno e della cucina, realizzati con comuni piastrelle, sono anch'essi risultati logori e datati; analogamente anche gli intonaci, di comune tipo civile, sono risultati logori e macchiati. Al piano sottotetto risulta inoltre una soffitta in uso all'appartamento estesa circa 11,00mq e con una altezza ridottissima. Per come già detto nei precedenti paragrafi tale piano risulta non riportato in progetto. Le difformità rilevate in sede di sopralluogo, sopra brevemente già riassunte, potranno essere sanate dietro esecuzione di quanto descritto in apposito paragrafo. 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 (quesiti 5, 6, 7 e 8).

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



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

Unità immobiliare sita nel Comune di Mendicino (CS), via Mariano Campagna n.25 – Catasto Fabbricati, Foglio 20, Particella 624, sub 15, Cat. A/3, p.2°; in visura i dati indicati non riportano l'attuale numero civico (oggi n.11). I dati indicati in pignoramento risalgono a prima dell'attribuzione del numero civico odierno.

I titoli che hanno autorizzato la costruzione sono il “Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili” in data 09/06/1967, nonché l’“Autorizzazione a Costruire” del Genio Civile in data 29/04/1967; in data 21/06/1972 risulta trasmesso inoltre il certificato di conformità da parte del Genio Civile al comune di Mendicino. Per l'edificio risulta richiesto il “Certificato di Abitabilità”, in data 27/12/1972 – prot. n.3847 ma, dalle indagini compiute, non risulta mai essere stato eseguito/rilasciato dal comune di Mendicino.

Dalla comparazione delle planimetrie progettuali e catastali, e del rilievo planimetrico compiuto dal Sottoscritto, allegato alla presente sotto la *lettera D)*, si evince quanto segue:

- Il civico odierno del fabbricato è il n.11 (non il n.25);
- Il Sub.15 pignorato è stato ottenuto dalla fusione del Sub.6 e, parzialmente, dal Sub.7 (annessione di una camera adiacente) avvenuta nel 1996;
- Non è stata reperita la planimetria del Sub.15 presso le banche dati catastali mentre è stata reperita quella del Sub.6 (che nella maggiore consistenza lo ha costituito);
- Oltre la camera annessa dal Sub.7, l'appartamento presenta internamente delle lievi variazioni rispetto alle planimetrie progettuali e catastali; bisognerà quindi procedere con l'inserimento della planimetria aggiornata e corretta;
- Manca l'agibilità/abitabilità; andrà quindi redatta una pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato per l'ottenimento della stessa;
- La soffitta in uso all'appartamento non è presente negli elaborati progettuali (cosa riscontrata sovente nei fabbricati di pari data);



Per “sanare” le difformità riscontrate sopra descritte è possibile presentare “pratica edilizia in sanatoria” secondo la normativa attualmente vigente e dietro il rispetto delle tempistiche fissate per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. A seguito dell’istruttoria, dietro il pagamento delle sanzioni previste ed indicate dall’Ufficio Tecnico in sede di indagine, si dovrà poi provvedere a compiere l’aggiornamento catastale (sia delle planimetrie sia dei dati contenuti in visura) e la redazione di una nuova Agibilità (oggi “S.C.A. – Segnalazione Certificata di Agibilità”). I costi tecnici per la redazione delle suddette operazioni sono di seguito indicati a valle di un calcolo effettuato sulla base delle indicazioni fornite dall’Ufficio Tecnico del comune.

COSTI PER SANATORIE EDILIZIE E RETIFICHE CATASTALI	
COSTI PER PRATICA EDILIZIA (SANATORIA X DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA E DIFFORMITA')	1.200,00 €
COSTI PER PRATICA EDILIZIA (SANATORIA SOFFITTE/SOTTOTETTI)	1.200,00 €
SANZIONI AMMINISTRATIVE ABUSI/DIFFORMITA'	1.032,00 €
DIRITTI PER ISTRUTTORIA PRATICA (516,00 euro x2)	1.032,00 €
SPESE VARIAZIONE CATASTALE/ACCATASTAMENTI/RETTIFICHE	800,00 €
REDAZIONE S.C.A. - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'	1.200,00 €
TOTALE	6.464,00 €

Quindi con un costo complessivo **pari ad € 6.464,00**.

7. Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali (Quesito 13).

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, 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 € 6.236,04. Per la determinazione del debito relativo solo agli ultimi due anni, si rimanda al prospetto di riepilogo allegato alla presente.**



8. Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e valutazione di divisibilità (Quesito 10).

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

- ***** *****, nato a [REDACTED] il *****, c.f. n.***** per la quota pari a ½ della piena proprietà in regime di comunione dei beni;
- ***** *****, nata a [REDACTED] il *****, c.f. n.*****, per la quota pari a ½ della piena proprietà in regime di comunione dei beni.

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

L'abitazione risulta oggi libera ma in essa, per come si evince dalla documentazione anagrafica rilasciata ed allegata alla presente sotto *la lettera E)*, risultano residenti:

- ***** *****, nato [REDACTED] il *****, c.f. n.*****;
- ***** *****, nata [REDACTED] il *****, c.f. n.*****;
- ***** *****, nato [REDACTED] il *****, c.f. n.*****.



9. Criteri di formazione dei lotti (Quesito 9).

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

LOTTO UNICO							
Appartamento sito al secondo piano composto da 130,00 mq lordi abitativi e 12,60mq circa di balconi, ed annessa soffitta al piano sottotetto di circa 11,00mq lordi, ubicati nel palazzo sito in Comune di Mendicino, Via Mariano Campagna n.11 (prima n.25); L'appartamento risulta attualmente composto da tre camere, ampio soggiorno con balcone, bagno, cucina con annesso balcone e corridoio. L'abitazione ricade nel Comune di Mendicino (CS) – e risulta meglio identificata al Catasto Fabbricati con i seguenti dati:							
Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
20	624	15	A/3	3	6 vani	-	387,34

10. Valutazione degli immobili (Quesito n.14).

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”.

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, considerando la connotazione riportata negli elaborati progettuali (da sanare)**, abbiamo:

Lotto unico:

Destinazione	Superficie (m²)	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m²)
Abitazione	130,00	1,00	130,00
Balconi	12,60	0,30	3,78
Soffitta	11,00	0,40	4,40
TOTALE			138,18



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 €/m² 469,00 e i €/m² 766,00, con un valore medio pari a €/m² 617,50.

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 unico

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto</i>		
δ	Δ	Ω
1,208	0,935	0,840
Produttoria Π		0,948

I prezzi di base calcolati per gli immobili siti in Comune di Mendicino, Via Mariano Campagna n.11 sono così determinati:

<i>Lotto unico</i>				
Valore medio unitario	Coefficienti correttivi	Valore medio unitario corretto	Superficie Commerciale	Valore di Mercato
€/m ²	Π	€/m ²	m ²	€
617,50	0,948	585,37	138,18	80.886,43
PREZZO DI BASE			80.886,43	



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 ad altre pendenze;

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	
Unico	80.886,43	6.464,00	12.132,96	0,00	62.289,00



12. Sintesi dei lotti.

SINTESI LOTTO UNICO							
Descrizione:		Appartamento sito al secondo piano di un fabbricato monoscala, composto da 130,00mq lordi abitativi e 12,60mq circa di balconi, ed annessa soffitta al piano sottotetto di circa 11,00mq lordi; Immobile sito in Comune di Mendicino, Via Mariano Campagna n.11 (ex n.25); L'appartamento risulta attualmente composto da tre camere, ampio soggiorno con balcone, bagno, cucina con annesso balcone e corridoio. In Catasto Fabbricati risulta meglio identificato con i seguenti dati:					
Descrizione qualitativa dello stato attuale e sanatorie/rettifiche da eseguire:		In cattivo stato manutentivo interno ed esterno. Da eseguire sanatoria sia su appartamento (per diversa distribuzione interna), sia su soffitta; da compiere rettifiche catastali ed inserimento della planimetria catastale aggiornata.					
Dati catastali:							
Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
20	624	15	A/3	3	6 vani	-	387,34
Superficie Lorda:		<p style="text-align: center;"><i>130,00 mq Abitazione;</i></p> <p style="text-align: center;"><i>12,60 Balconi;</i></p> <p style="text-align: center;"><i>11,00 Soffitta.</i></p>					
Superficie Commerc.:		<i>103,50 mq</i>					
Natura e titolarità giuridica:		Piena proprietà per le quote pari ad ½ ciascuno di: <ul style="list-style-type: none"> ➤ ***** *****, c.f. n.***** per la quota pari a ½ in regime di comunione; ➤ ***** *****, c.f. n.***** per la quota pari a ½ in regime di comunione; 					
Valore base stimato €		80.886,43 (ottantamilaottocentottantasei/43)					
Detrazione 1 €		6.464,00 (seimilaquattrocentosessantaquattro/00)					
Detrazione 2 €		12.132,96 (dodicimilacentotrentadue/96)					
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €		62.289,00 (sessantaduemiladuecentottantanove/00)					
NOTE:		1) Immobile libero ma con residente il nucleo familiare degli esecutati; 2) Risultano da eseguire sanatorie edilizie e catastali; 3) Risultano presenti pendenze condominiali.					

Il Consulente
Ing. Simone Ferrise

