

---

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice dell'Esecuzione: dott. Giorgio Previte

**Procedura n. 132/2015**

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Integrazione n. 2**

Il C.T.U.

*Massimo MAURO*



## SOMMARIO

1. Premessa.....	1
2. Risposte ai quesiti.....	1
2.1 Immobili assoggettati ad esecuzione .....	1
2.2 Descrizione e Verifica del Bene .....	2
2.2.1 Descrizione.....	2
2.2.2 Situazione urbanistica .....	2
2.2.3 Situazione Catastale .....	2
2.2.4 Atti pregiudizievoli .....	2
2.3 Suddivisione in Lotti .....	3
2.4 Valutazione dei Lotti .....	3
2.4.1 Valutazione del LOTTO Unico.....	3
2.4.2 Tabella riepilogativa dei valori di stima dei lotti .....	5
2.5 Valore dei Lotti correlato alla natura del diritto pignorato.....	5
2.6 Determinazione del Prezzo Base di Stima.....	6
3. Conclusioni.....	7
4. Giudizi finali .....	7



## **1. Generalità**

In riferimento alla Procedura n. 132/2015 pendente presso il Tribunale Civile di Cosenza - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, il sottoscritto CTU, su incarico ricevuto dal GE dott. Sicilia, nell'udienza del 01.07.2025, restituisce il presente lavoro quale seconda integrazione alla Perizia Tecnica di Stima.

In Particolare è stata redatta - per come richiesto - l'integrazione peritale inserendo nella stima le pertinenze dell'immobile pignorato con conseguente aggiornamento e variazione di valore per l'immobile di che trattasi.

## **2. Integrazione Peritale**

### **2.1 Pertinenza dell'immobile pignorato**

L'immobile assoggettato ad esecuzione è costituito da un appartamento ubicato in Via Cappuccini snc di Castiglione Cosentino (CS) meglio individuato in catasto al Foglio n° 16, Particella n° 714, sub 1, Cat. A/7 classe U di vani 11,5 di proprietà per 1/2 di [redacted] e per 1/2 di [redacted].

Per come riportato sia nell'originale elaborato peritale sia nella sua prima integrazione, tale immobile è circondato da due particelle identificate con i numeri 713 e 715 che formano di fatto la corte dell'immobile stesso ma che non erano state inserite nell'atto di pignoramento e quindi non comparivano nella prima stima del valore di mercato dell'immobile pignorato.

Tali particelle sono identificate entrambe al Foglio 16 del Comune di Castiglione Cosentino e sono entrambe intestate per 1/2 a [redacted] e per 1/2 a [redacted]; le loro caratteristiche catastali sono di seguito riassunte:

Foglio	Part	Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Reddito (€)	
					Dominicale	Agrario
16	713	Seminativo Arboreo	2	538	1,94	0,94
	715	Seminativo Arboreo	2	310	1,12	0,40



## **2.2 Descrizione e Verifica del Bene**

### ***2.2.1 Descrizione***

L'immobile oggetto di stima e le sue integrazioni attuali insistono rispettivamente sulle Particelle 714, 713 e 715 del Foglio 16 di Castiglione Cosentino poste a ridosso del piccolo centro abitato ma fuori dal suo tessuto urbano.

Confina a Nord con la particella 303 a sud con la strada vicinale di via dei Cappuccini, ad Est con la particella 369 e ad ovest con la particella 302.

### ***2.2.2 Situazione urbanistica***

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali si è ricostruita la storia dell'immobile oggetto di perizia. In particolare si è evinto che:

1. sul lotto di terreno identificato dalle particelle nn 367, 368 e 369 del foglio catastale n° 16 è stata rilasciata dal Comune di Castiglimone Cosentino regolare Concessione Edilizia n. 27 del 18.04.1996 per la realizzazione di un edificio per civile abitazione. Successivamente è stata presentata una variante al progetto approvato relativa a variazioni di superficie al P.T. e modifiche interne e aperture. La commissione Edilizia nella seduta del 18.12.1996 ha espresso parere favorevole a tale variante (prot. 4061 del 30.06.1998);
2. Con richiesta dei proprietari [redacted] e [redacted] del 24.11.2005, gli stessi chiedevano al Comune di Castiglione Cosentino il rilascio del certificato di agibilità ai sensi del DPR 380/2001; a tale richiesta il Comune rispondeva con nota prot. 10025 del 25.11.2005 comunicando la necessità di acquisire ulteriore documentazione per procedere alla suddetta certificazione alla quale però non fu dato seguito alcuno.
3. L'ulteriore documentazione richiesta per il rilascio del certificato di agibilità afferisce ad alcuni documenti tecnici ed impiantistici la cui produzione non presenta particolari problematiche. Gli oneri per il completamento di tale pratica vengono quantificati nel successivo paragrafo 2.4.1.

### ***2.2.3 Situazione Catastale***

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio non si sono riscontrate irregolarità.

### ***2.2.4 Atti pregiudizievoli***

Le Particelle 713 e 715 del Foglio 16 di cui alla presente integrazione, non erano originariamente inserite nell'atto di Pignoramento né nella "Dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria-catastale ventennale".





cucina-tinello, uno studio, un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno; la cucina e l'ingresso sono dotati rispettivamente di un terrazzino e di un piccolo patio. Il piano primo, che è accessibile mediante una scala interna posta nel soggiorno, è composto da un locale "boudoir" (salottino), tre camere da letto, doppi servizi, un disimpegno ed un terrazzino.

La superficie lorda dell'immobile, misurata e verificata in sito, è pari a complessivi 234,92 mq distribuiti come segue:

- piano terra: 110,46 mq di superficie lorda coperta e 7,04 mq tra terrazzi e patio per complessivi 117,50 mq di piano;
- piano primo: 104,90 mq di superficie lorda coperta e 12,52 mq di terrazzino per complessivi 117,42 mq di piano.
- Pertinenze: corte recintata e accessi per un complessivo di circa 635 mq oltre a 207 mq liberi.

Un primo valore viene determinato dal confronto tra le caratteristiche dell'immobile in stima con quelle di immobili simili in fase di compravendita attraverso le informazioni desunte da agenzie immobiliari del luogo. Dal confronto degli immobili indicati nel prospetto seguente (vedasi comparabili in allegato) si ricava un prezzo medio di mercato pari a  $p_1=824,01$  €/mq a cui corrisponde un valore  $V_1=199.667,04$  € ottenuto attraverso la seguente formula:

$$V_1 = \left( 215,36 \text{ mq} + (7,04 + 12,52) \text{ mq} \cdot \frac{1}{3} \right) \cdot 824,01 \frac{\text{€}}{\text{mq}} + (635 + 207) \text{ mq} \cdot 20,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

comparabile	descrizione	mq	accessori	proporzione	prezzo intero [€]	prezzo a mq [€/mq]
C1	Villa unifamiliare, capitano, Capitano	230	Terrazzi 20 mq box auto 25 mq giardino 180 €/mq	0,33 0,5 20,00	185.000,00	728,05
C2	Villa unifamiliare, via Librandi - Castiglione	200	giardino 570 €/mq balconi/terrazzi 50 mq	20,00 0,33	154.000,00	658,20
C3	quadrilocale, Via A. De Nicola, Spina	73	Cantina/box 52 mq balconi/terrazzi 66 mq	0,5 0,33	130.000,00	1085,79
					media	824,01

Il secondo valore è ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio OMI aggiornata al 2° semestre 2024 (vedi allegato) per la tipologia "Ville e Villini" della zona in esame. La tabella restituisce un valore di mercato che oscilla tra 570,00 €/mq e 760,00 €/mq per immobili con situazione manutentiva di tipo "normale"; tenuto conto dello



stato manutentivo dell'immobile in stima, si stabilisce per esso un valore unitario pari alla media degli estremi soprariportati e pari a:  $p_2=665$  €/mq corrispondente ad un valore  $V_2=164.385,90$  € derivante dall'applicazione della formula:

$$V_2 = 665,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \left( 215,36 \text{ mq} + 19,56 \text{ mq} \cdot \frac{1}{3} \right) + (635 + 207) \text{ mq} \cdot 20,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

Si effettua quindi una media ponderata dei due valori sopra determinati assegnando una percentuale pari a 40 sull'attendibilità dei valori desunti dalle quotazioni dell'Agenzia del Territorio e pari a 60 sull'attendibilità dei valori desunti dalle agenzie immobiliari.

Il più probabile valore di mercato per la tipologia immobiliare in esame è dunque pari a:

$$p = (824,01 \cdot 0,6 + 665,00 \cdot 0,4) / 1,0 = \underline{760,41 \text{ €/mq}}$$

Il valore di stima per il LOTTO Unico risulta quindi:  $V=185.554,57$  € derivante dal seguente calcolo:

$$V_2 = 760,41 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \left( 215,36 \text{ mq} + 19,56 \text{ mq} \cdot \frac{1}{3} \right) + (635 + 207) \text{ mq} \cdot 20,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

Per l'immobile in stima, però, si ha la necessità di completare la pratica urbanistica relativa all'emissione del certificato di agibilità per cui vanno considerate le relative spese professionali che prevedono l'emissione del collaudo statico, la redazione delle certificazioni del Direttore dei Lavori circa la conformità dell'immobile al progetto approvato, alle norme sulla salubrità degli ambienti e sul superamento delle barriere architettoniche; mancano inoltre le certificazioni di conformità degli impianti. Tali spese professionali si quantificano in complessivi 5.500,00 € che saranno detratte dal valore di mercato determinato.

#### 2.4.2 *Tabella riepilogativa dei valori di stima dei lotti*

LOTTO	Valore di Stima
Unico: Appartamento - F 16 Part. 714 sub 1 + corte F 16 Part. 713 – F 16 Part 715	€ 185.554,57
<b><i>Valore complessivo di stima dei lotti</i></b>	<b><i>€ 185.554,57</i></b>

#### 2.5 Valore dei Lotti correlato alla natura del diritto pignorato

In base alla “dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria-catastale ventennale”, i diritti dei due esecutati sull'immobile pignorato sono pari al 50% ciascuno, per cui la piena proprietà è tra loro equamente distribuita. Il valore complessivo di stima dei lotti coincide dunque con il **Prezzo Base di Stima**.



LOTTO	Valore di Stima	Diritti	Valore del Lotto in funzione del diritto
Unico: Villino, Foglio 16, Part. 714 sub 1, Part 713, Part 715	€ 185.554,57	Piena Proprietà	<b>€ 185.554,57</b>
<b>Prezzo Base Complessivo di Stima</b>			<b>€ 185.554,57</b>

## 2.6 Determinazione del Prezzo Base di Stima

Per la determinazione del prezzi base del lotto, si verifica la sussistenza di eventuali detrazioni da apportare al Valore Base di Stima.

In particolare si verifica se si dovrà apportare una detrazione (A) del 10% in base agli eventuali costi per la sanatoria, una sottrazione del 15% (B) dal valore stimato in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo; una sottrazione del 20% (C) in ipotesi di occupazione del bene in forza di un contratto opponibile alla vendita; una detrazione del 10% (D) in ipotesi di occupazione in forza di un contratto non opponibile alla vendita; una sottrazione del 15% (E) se la quota dell'immobile non è del 100%. Dall'esame del fascicolo si evince la insussistenza delle precedenti detrazioni.

L'unica detrazione da apportare, per come quantificato nel precedente paragrafo 2.4.1, è quella relativa al costo connesso alle prestazioni professionali per la formalizzazione della pratica urbanistica. In particolare si prevede il costo relativo alla redazione del Collaudo Statico dell'edificio e quello relativo al perfezionamento della domanda di agibilità completa di tutte le dichiarazioni di regolare esecuzione da parte di tecnici abilitati. Complessivamente per tali attività professionali si prevedono 5.500,00 €.

Il Prezzo Base di Stima dell'immobile pignorato è perciò pari a **P = 180.000,00 €** (euro centoottantamila/00).

Riassumendo si ha la situazione appresso sintetizzata:

Lotto	Valore Base di Stima [€]	Detrazioni [€]					agibilità	Prezzo Base [€]
		A	B	C	D	E		
Unico	185.554,57	-	-	-	-	-	5.500,00	<b>180.554,57</b>
<b>Sommano [€]</b>								<b>180.054,57</b>
<b>Arrotondamento [€]</b>								<b>180.000,00</b>



