

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N°224/2015

Tra *****

VS

***** *****

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. (quesiti 1,2 e 3).....	4
4- Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica, e altre documentazioni (quesiti 3, 5, 6, e 7).....	7
5- Descrizione, disponibilità e occupaz. degli immobili (quesiti 4,e 11).....	8
6- Irregolarità Catastali e Conformità (quesito 8).....	10
7- Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali (quesiti 13 e 13/bis).....	11
8- Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e valutazione di divisibilità (quesiti 10, 12, 13 e 13/bis).....	11
9- Criteri di formazione dei lotti (quesito 9).....	12
10- Valutazione degli immobili (quesito 14).....	12
11- Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizione 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 Mendicino;

Allegato F: Visure Ipotecastiche e Documenti forniti dalle parti;

Allegato G: Documentazione fotografica;



1. Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza il 24/08/2015, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza il 18/02/2016 al n°4211R.G. e n°3550R.P., la ***** , richiedeva al Tribunale di Cosenza l'espropriazione dei seguenti beni:

“Unità immobiliari site nel Comune di Mendicino – Catasto Fabbricati N.1 Foglio 2 Particella 77 sub 3 Cat A/2 Classe 1 Cons. 5 Vani Rend. €387,34 Indirizzo Via G. Matteotti piano T

Unità immobiliari site nel Comune di Mendicino – Catasto Fabbricati N.1 Foglio 2 Particella 77 sub 4 Cat Area Urbana”

di proprietà del Sig. ***** , [REDACTED], e con Cod. Fiscale n. *****.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 18/10/2017 ha nominato quale esperto il Sottoscritto Ing. ***** , iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n.***, secondo “verbale di conferimento incarico” allegato alla presente sotto la *lettera A)*, a cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

2. Sopralluoghi ed indagini.

Con avvisi inoltrati tramite “Posta Raccomandata 1” n.052371384437 inoltrati in data 16/02/2018 ed indirizzati al Sig. ***** , avvisi inoltrati a mezzo P.E.C. ai procuratori dei creditori procedenti ed intervenuti, tutte le parti interessate sono state avvisate che in data 27/02/2018 a partire dalle ore 15:30 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso gli immobili oggetto della procedura.

Al sopralluogo è risultata presente la sola Signora ***** , regolarmente riconosciuta con Documento di Identità per come indicato in verbale, allegato alla presente sotto la *lettera B)*. La Signora, dichiaratasi Ex Coniuge del Signor ***** , per come si evince dai verbali di sopralluogo allegati e dalle copie della documentazione fornita (Omologa del Ricorso per la separazione giudiziale dei coniugi), ha richiesto al Sottoscritto, non essendo a conoscenza del fissato sopralluogo ed essendo indisposta per



ragioni di salute, di rinviare lo stesso sopralluogo ad epoca immediatamente successiva. Il sopralluogo è stato quindi posticipato dal Sottoscritto al 03/03/2018 a partire dalle ore 10:30.

Alle ore 10:30 del giorno 03/03/2018 il Sottoscritto ha quindi ripreso le operazioni peritali sugli immobili oggetto di pignoramento, cioè sulle unità immobiliari ricadenti nel fabbricato sito in Comune di Mendicino, Via G. Matteotti (oggi Via Gramsci n°8) e meglio identificate al N.C.E.U. al Foglio 2, p.lla 77, sub.3 – abitazione – e sub 4 – corte/giardino - disposte su un unico livello a piano terra.

Durante il sopralluogo il Sottoscritto ha provveduto a visionare l'immobile oggetto di stima, ha annotato le qualità costruttive, ha redatto 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 dalla Signora ***** *****, ex coniuge del Sig. ***** *****, e dai propri figli, ***** ***** e ***** ***** che, secondo quanto stabilito dalla documentazione consegnata al Sottoscritto (Omologa del Ricorso per la separazione giudiziale dei coniugi) ed allegata in copia alla presente sotto la lettera F), vi risiedono stabilmente in quanto ivi residenti.

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 Mendicino (CS), della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per rispondere a quanto ordinato.

3. Controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma2 c.p.c. (Quesiti n°1, e n°2).

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 Mendicino, al fine di acquisire tutta la documentazione



necessaria per la risposta ai quesiti posti. Dalle ricerche effettuate si è riscontrato quanto segue:

- a. Iscrizione Ipotecaria – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo – rep. 52532 del 25/02/2000 – Notaio Viggiani Carlo, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 26/02/2000 ai n.4094R.G. e 525R.P., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SAN VINCENZO LA COSTA e contro il Sig. ***** , nato a ***** , con Cod. Fiscale ***** e contro la Sig.ra ***** , nata a [REDACTED] il ***** , con Cod. Fiscale ***** ;
- b. Iscrizione Ipotecaria – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario – rep. 70233/24105 del 15/12/2006 – Notaio Viggiani Carlo, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 16/12/2006 ai n.46479R.G. e 10227R.P., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SAN VINCENZO LA COSTA e contro il Sig. ***** , nato a -----, con Cod. Fiscale ***** , la Sig.ra ***** , nata a [REDACTED] ***** con Cod. Fiscale ***** e il Sig. ***** , nato a [REDACTED] il ***** , con Cod. Fiscale *****;
- c. Compravendita – con tale atto gli immobili siti in Comune di Mendicino, G. Matteotti identificati al N.C.E.U. al Foglio 2, p.lla 77, sub.3 – abitazione – e sub 4 – corte/giardino - sono pervenuti in proprietà del Sig. ***** ***** mediante atto di compravendita per Notaio Gisonna Maria (n. rep. 2826/1980) del 02/10/2008, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 03/10/2008 ai n.39032R.G. e 30221R.P. dal Sig. ***** , nato a ***** in ***** , con Cod. Fiscale ***** e dalla Sig.ra ***** , nata a [REDACTED] ***** , con Cod. Fiscale ***** ;
- d. Iscrizione Ipotecaria – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo – rep. 2827/1981 del 02/10/2008 – Notaio Gisonna Maria, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 03/10/2008 ai n.39033R.G. e 4849R.P., a favore della BANCA PER LA



- CASA S.P.A. e contro il Sig. ***** *****, nato a [REDACTED]
[REDACTED], e con Cod. Fiscale n. *****;
- e. ATTO NOTARILE PUBBLICO – ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE –
819 RESTRIZIONE DI BENI del 02/10/2008 – n. rep. 2825/1979 trascritta
presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data
19/03/2009 ai n.7172R.G. e 1082R.P a favore della BANCA DI CREDITO
COOPERATIVO – SAN VINCENZO LA COSTA e contro il Sig. *****
, nato a ***** , con Cod. Fiscale ***** , la Sig.ra ***** , nata
a [REDACTED] il ***** , con Cod. Fiscale ***** ;
- f. IPOTECA LEGALE – ATTO AMMINISTRATIVO rep. 611/34 del
19/01/2011 – trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari
di Cosenza in data 25/01/2011 ai n.2524R.G. e 358R.P., a favore di
EQUITALIA ETR S.P.A. – COSENZA (CS) – a norma art.77 dpr
29/09/1973 num.602 – capitale €12.036,19– per totale €24.072,38, e
contro il Sig. ***** *****, nato a [REDACTED] e con Cod.
Fiscale n. *****;
- g. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – verbale di pignoramento immobili
– eseguito a favore della ***** e contro il Sig. ***** *****,
nato a [REDACTED] il ***** , e con Cod. Fiscale n. ***** , rep.
1675 del 24/08/2015, trascritto presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Cosenza in data 18/02/2016 ai n.4211R.G. e 3550R.P.;
- h. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – verbale di pignoramento immobili
– eseguito a favore della UNICREDIT S.P.A. e contro il Sig. *****
*****, nato a [REDACTED] ***** , e con Cod. Fiscale n.
***** , rep. 1363 del 29/06/2016, trascritto presso la Conservatoria dei
Registri Immobiliari di Cosenza in data 24/08/2016 ai n.19995R.G. e
16208R.P..



4. Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica e altre documentazioni. (Quesiti n°3, n°5, n°6 e n°7).

Con domande presentate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Mendicino, 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 Ipcatastale, come si evince dalle 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 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 sita nel Comune di Mendicino, Via G. Matteotti, è oggi identificata al N.C.E.U. al Foglio 2, p.lla 77, sub.3 – abitazione – e sub 4 – corte/giardino, alla Via Antonio Gramsci n°8; la via ha quindi cambiato denominazione rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento;



B) Per come si evince dalla comparazione tra le planimetrie progettuali, allegata alla presente sotto *la lettera E)*, le planimetrie catastali, allegata alla presente sotto *la lettera C)*, ed il rilievo planimetrico compiuto dal Sottoscritto ed allegato alla presente sotto *la lettera D)*, l'immobile presenta una diversa distribuzione. Nello specifico risulta presente un unico ambiente di ingresso costituente un Soggiorno/Cucina anzichè due ambienti separati da parete divisoria;

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

5. Descrizione, disponibilità e occupazione degli immobili. (Quesiti n°4, e n°11).

L'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare, è posta al piano terra di una palazzina di quattro piani fuori terra che ricade nel Comune di Mendicino, Via A. Gramsci n°8 e risulta oggi identificata al N.C.E.U. per come di seguito indicato:

Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
2	77	3	A/2	1	5 vani	Totale: 81m ²	387,34
2	77	4	Area urb.				

Sia il subalterno 3 che il subalterno 4 risultano in ditta, come si evince dalla documentazione catastale allegata alla presente relazione sotto *la lettera C)*, al Sig. ***** ******, nato a [REDACTED], e con Cod. Fiscale n.***** per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

Planimetricamente la p.lla 77 confina a nord-ovest con altro fabbricato riportato con il mappale 110, a nord-est con altro fabbricato riportato con il mappale 52, a sud-ovest con altro fabbricato riportato con il mappale 19 ed a sud-est con la strada comunale Via Gramsci. L'abitazione, come già detto, è posta a piano terra dell'angolo sud della palazzina, è presenta una corte esclusiva di circa 70,00 m².



La corte confina a sud con la Via Gramsci, mentre l'abitazione confina ad est ed ovest con la corte del fabbricato ed a nord con due garage ed il vano scale; da tale vano scale si accede anche all'abitazione. L'abitazione è situata, in una zona periferica del Comune di Mendicino; zona immersa nel verde posta a circa 2,5 km dal primo centro più popolato del comune e circa 5 km dalla Città di Cosenza. Tale area presenta una connotazione di tipo prettamente residenziale, con prevalenza di abitazioni di tipo plurifamiliari di piccole dimensioni. L'abitazione, per come si evince dalla documentazione rilasciata dagli Uffici Tecnici del Comune di Mendicino, risulta essere stata edificata su concessione edilizia n.4/78 del 06/03/1978 e successiva concessione edilizia in sanatoria n.231 del 29/12/1997 - prat. N.349, Su tutto il fabbricato sono stati rilasciati due certificati di agibilità parziali: il primo in data 12/04/1988 relativo all'abitabilità parziale del fabbricato predetto, limitatamente al piano rialzato, ed all'uso del piano seminterrato (poi oggetto di sanatoria in variante); il secondo relativo all'unità abitativa posta al piano terzo, entrambi allegati in copia alla presente relazione sotto *la lettera E*).

Ad oggi, per come si evince dalla relazione fotografica, gli esterni risultano in cattive condizioni in quanto buona parte degli intonaci, specialmente quelli dei succioli dei balconi, risultano pesantemente deteriorati.

Lo sviluppo planimetrico dell'abitazione è disposto su un unico piano (il piano terra) e presenta una estensione complessiva di circa 88,00 m² commerciali lordi (circa 74,00 m² calpestabili) con adiacente corte/giardino esclusiva di circa 70,00m². Tramite un portoncino blindato posto in prossimità del portone di accesso del vano scale, si accede all'interno dell'appartamento, Qui si trovano quindi un ampio soggiorno/cucina che, attraverso un'ampia apertura, immette sull'adiacente corte/giardino esclusiva sopra citata. Da un piccolo corridoio adiacente, si arriva quindi alla zona notte composta da una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola ed un bagno. Per come si evince dalle foto allegate alla presente perizia sotto la *lettera G*), nell'interno dell'abitazione sono risultati presenti danni da umidità che hanno intaccato in diversi punti sia i pavimenti che gli intonaci. I pavimenti sono rivestiti con un laminato ad effetto parquet chiaro in tutte le camere. Il bagno presenta dei rivestimenti di tipo ceramico piuttosto datati e rovinati in diversi punti. Gli infissi esterni sono in parte in legno di vecchia fattura, in parte in alluminio con doppi vetri; tutti sono



dotati di imposte alla veneziana e grate in ferro di sicurezza. Gli infissi interni sono in legno di colore chiaro e risultano piuttosto rovinati. Anche gli intonaci interni, di tipo civile in colori chiari, risultano rovinati in più punti. L'appartamento risulta dotato di impianto idrico, impianto elettrico e di riscaldamento autonomo. La corte adiacente, delimitata da un muretto in cemento rivestito in pietra e soprastante recinzione in ferro battuto di colore scuro, risulta pavimentata da piastrelle cementizie e ben rifinita su quasi tutta l'area. Su un lato risulta presente, per come si evince dalle foto allegate, un piccolo box amovibile in legno lamellare utilizzato come deposito. L'abitazione è risultata occupata, per come si evince dall'allegato fotografico, dalla ex moglie del Sig. ***** *, la Sig.ra ***** e dai due figli. Il Signor ***** risulta pieno proprietario dell'immobile per le quote di 1000/1000 in regime di separazione dei beni; tali quote 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 n°8).

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

- 1) Effettuando la comparazione tra la documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino allegata alla presente sotto la *lettera E)*, la documentazione catastale allegata sotto la *lettera C)*, ed il rilievo compiuto dal Sottoscritto allegato sotto la *lettera D)*, si evincono delle difformità di poco conto: è presente una diversa distribuzione interna in quanto esiste oggi un unico vano singolo costituente il Soggiorno/cucina anziché i due separati riportati nelle planimetrie progettuali e catastali.
- 2) Nella pratica edilizia, pur risultante la presenza di una agibilità parziale, non esiste riferimento catastale specifico riferito all'appartamento oggetto di procedura. Sia le planimetrie riportate nella progettazione allegata nella concessione edilizia in sanatoria n.231 del 29/12/1997 - prat. N.349,



sia la destinazione d'uso prevista, sono comunque concordi con lo stato reale ed attuale.

Bisogna quindi computare i costi dovuti alla produzione degli elaborati tecnici ed alle certificazioni necessarie per le rettifiche catastali dovute alle difformità riscontrate: per la redazione degli elaborati DOCFA e la redazione della pratica presso gli uffici del N.C.E.U., i costi sono computabili in €700,00.

7. Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali (Ques. n°13 e 13/b).

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

8. Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e valutazione di divisibilità. (Quesiti n°10, n°12 e n° 13 e 13/b).

Gli immobili indicati nell'atto di pignoramento, sono interamente di proprietà del Sig. ***** *****. La totalità delle quote di appartenenza risultano interamente pignorate nella presente procedura. Tali quote sono ad esso pervenute mediante atto di Compravendita per Notaio Gisonna Maria (n. rep. 2826/1980) del 02/10/2008, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 03/10/2008 ai n.39032R.G. e 30221R.P. dal Sig. ***** , nato a ***** , con Cod. Fiscale ***** e dalla Sig.ra ***** , nata a [REDACTED] il ***** , con Cod. Fiscale ***** .

L'abitazione è oggi occupata dalla Signora ***** ***** , ex coniuge del Sig. ***** ***** , e dai propri figli, ***** ***** e ***** ***** che, secondo quanto stabilito dalla documentazione consegnata al Sottoscritto, cioè l'Omologa del Ricorso per la separazione giudiziale dei coniugi (stipulata in data 14/10/2015 ed omologata in data 24/03/2017) ed allegata in copia alla presente sotto la lettera F), vi risiedono stabilmente in quanto residenti per assegnazione della casa coniugale. Tale omologa risulta quindi avere data successiva al pignoramento.



9. Criteri di formazione dei lotti (Quesito n°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							
Unità abitativa disposta su un unico livello a piano terra, con annessa corte/giardino di circa 70 m ² . Il piano terra risulta composto da Soggiorno/cucina, bagno e due camere da letto per circa 73,00m ² calpestabili (circa 88,00 m ² lordi commerciali). Il fabbricato ricade nel Comune di Mendicino, Via Gramsci n°8 ed identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:							
Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
2	77	3	A/2	1	5 vani	Totale: 81m ²	387,34
2	77	4	Area urb.				

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 abbiamo:

Lotto unico:

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m ²)
Abitazione	88,00	1,00	88,00
Corte/giardino	70,00	0,10	7,00
TOTALE			95,00



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 800,00 e i €/m² 1.030,00.

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 n° 4</i>		
δ	Δ	Ω
0,950	1,078	0,847
Produttoria Π		0,867

I prezzi di base calcolati per gli immobili siti in Comune di Mendicino, Via Gramsci n°8, sono così determinati:

<i>Lotto unico</i>				
Valore medio unitario €/m ²	Coefficienti correttivi Π	Valore medio unitario corretto €/m ²	Superficie Commerciale m ²	Valore di Mercato €
915,00	0,867	793,27	95,00	75.360,68
PREZZO DI BASE			75.360,68	



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

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

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

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

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

Lotto	Valore di base in €	Detrazioni in €					Prezzo di base del lotto pignorato in € arrotondato
		1	2	3	4	5	
Unico	75.360,68	700,00	11.304,10	0 €	0 €	0 €	64.056,58



12. Sintesi dei lotti.

SINTESI LOTTO UNICO							
Descrizione:	Appartamento sito a piano terra di una palazzina di tre piani, con annessa corte/giardino di circa 70 m ² composto da Soggiorno/cucina, bagno e due camere da letto per circa 73,00m ² calpestabili (circa 88,00 m ² lordi commerciali). Il fabbricato ricade nel Comune di Mendicino, Via Gramsci n°8 e l'abitazione in oggetto risulta identificata al N.C.E.U. per come sotto riportato.						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In cattivo stato manutentivo esterno ed interno						
Dati catastali:							
Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
2	77	3	A/2	1	5 vani	Totale: 81m ²	387,34
2	77	4	Area urb.				
Superficie Lorda:	88,00 mq Abitazione 70,00 mq corte/giardino esclusiva						
Superficie Commer. :	95,00 mq						
Natura e titolarità giuridica:	Piena proprietà del Signor ***** ***** _ quote pignorate: 1000/1000						
Valore base stimato €	75.360,68 (settantacinquemilatrecentosessanta/68)						
Detrazione 1 €	700,00 (settecento/00)						
Detrazione 2 €	11.304,10 (undicimilatrecentoquattro/10)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	64.057,00 (sessantaquattromilacinquantasette/00)						
NOTE:	L'abitazione è occupata dall'Ex coniuge e dai due figli in virtù di "Omologa del Ricorso per la separazione giudiziale dei coniugi" (stipulata in data 14/10/2015 ed omologata in data 24/03/2017)						

Cosenza 08/01/2019

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