

# TRIBUNALE DI COSENZA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO

Stima dei beni in relazione al  
procedimento n° 135/2019 R.E.

PERIZIA DI STIMA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio Ing. Simone Ferrise

Data

19 Marzo 2022



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

PROCEDURA N°135/2019

Tra INTESA SAN PAOLO S.p.a.

VS

\*\*\*\*\*

RELAZIONE DI STIMA

Consulente  
Ing. Simone Ferrise



**Som\*\*\*\*\*.**

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).....	5
5-	Descrizione, disponibilità e occupaz. degli immobili (quesiti 4,e 11).....	7
6-	Irregolarità Catastali e Conformità (quesito 8).....	9
7-	Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali (quesiti 13 e 13/bis).....	10
8-	Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e valutazione di divisibilità (quesiti 10, 12, 13 e 13/bis).....	10
9-	Criteri di formazione dei lotti (quesito 9).....	11
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 Montalto Uffugo;

Allegato F: Visure Ipocatastali;

Allegato G: Documentazione fotografica;



## 1. Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza il 25/09/2019 al n°24622R.G. e n°19334R.P., la Banca INTESA SAN PAOLO S.p.a., richiedeva al Tribunale di Cosenza l'espropriazione dei seguenti beni:

***“Unità immobiliare sita nel Comune di Montalto Uffugo (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 7, Particella 546, sub 11 Cat A/3, Cons. 6 Vani, Indirizzo Via Pirandello n.28, piano 3°;***

di proprietà del Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* (CS) il \*\*\*\*\*, e con Cod. Fiscale n. \*\*\*\*\*.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 29/01/2020 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.

Con avvisi inoltrati a tutte le parti interessate, il Sottoscritto ha fissato il sopralluogo sui beni interessati di pignoramento. Il Signor \*\*\*\*\* in seguito comunicava la propria indisponibilità per la data stabilita; indisponibilità causata dal proprio lavoro (autista mezzi pesanti) in quanto svolto fuori sede. In seguito il Sottoscritto svolgeva il sopralluogo di rito nella giornata di domenica 13/12/2020 a partire dalle ore 16:20 presso gli immobili oggetto della procedura.

Al sopralluogo è risultato presente il solo Sig. \*\*\*\*\* \*\*, regolarmente riconosciuto con Documento di Identità per come indicato in verbale di sopralluogo, allegato alla presente sotto la *lettera B)*.

Il Sottoscritto ha quindi svolto regolarmente le operazioni peritali sugli immobili oggetto di pignoramento, cioè sulle unità immobiliari ricadenti nel fabbricato sito in Comune di Montalto Uffugo (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 7, Particella 546, sub 11 Cat A/3, Cons. 6 Vani, Indirizzo Via Pirandello n.28, piano 3°.



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 famiglia del Sig. \*\*\*\*\* e dalla suocera, la Sig.ra \*\*\*\*\*. Il Signor \*\*\*\*\* dichiarava a verbale che: "la composizione della mia famiglia comprende un minore, mio figlio, e che mia suocera, residente nell'appartamento oggetto di esecuzione presenta, purtroppo, diverse patologie di salute documentate**

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 Montalto Uffugo (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 Montalto Uffugo, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per la risposta ai quesiti posti. Dalle ricerche effettuate si è riscontrato quanto segue:

- a) Trascrizione – Compravendita – con tale atto gli immobili siti in Comune di Montalto Uffugo, Via Pirandello n°28 ed identificati al N.C.E.U. al Foglio 7, p.lla 546, sub.11, abitazione di cat. A/3, sono pervenuti in proprietà del Sig. \*\*\*\*\* mediante atto di compravendita per Notaio Viggiani Carlo (n. rep. 70287/24148) del 21/12/2006, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 22/12/2006 ai n.47527R.G. e



31211R.P. dal Sig. \*\*\*\*\*, nato a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, con Cod. \*\*\*\*\*e dalla Sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, con Cod. Fiscale \*\*\*\*\*;

- b) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo – rep. 70288/24149 del 21/12/2006 – Notaio Viggiani Carlo, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 22/12/2006 ai n.47528R.G. e 10628R.P., (capitale €140.000,00 – Ipoteca su €280.000,00) a favore della SANPAOLO BANCO DI NAPOLI SPA e contro il Sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (CS) il \_\_\_\_\_, e con Cod. Fiscale n. \*\*\*\*\*;
- c) IPOTECA LEGALE – ATTO AMMINISTRATIVO rep. 1388234/71 del 29/10/2007 – trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 05/11/2007 ai n.38778R.G. e 9376R.P., a favore di EQUITALIA ETR S.P.A. – COSENZA (CS) – a norma art.77 dpr 29/09/1973 num.602 – capitale €32.739,69 – per totale €65.479,38, e contro il Sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (CS) il \_\_\_\_\_, e con Cod. Fiscale n. \*\*\*\*\*;
- d) **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – verbale di pignoramento immobili – eseguito a favore della ISP OBG S.R.L. e contro il Sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (CS) il \_\_\_\_\_, e con Cod. Fiscale n. \*\*\*\*\***, rep. 2332/2019 del 05/09/2019, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 25/09/2019 ai n.24622R.G. e 19334R.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 Montalto Uffugo, 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 Montalto Uffugo (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 Montalto Uffugo, Via Luigi Pirandello n.28 -30 -32, è oggi identificata al N.C.E.U. al Foglio 7, p.lla 546, sub.11 – abitazione categoria A/3 – Classe 3, Consistenza 6 vani; l’abitazione ha quindi subito una variazione di toponomastica con assegnazione dei civici, in precedenza assenti;**
- B) Per come si evince dalla comparazione tra le planimetrie progettuali, allegate alla presente sotto *la lettera E)*, le planimetrie catastali, allegate 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 interna. Nello specifico risultano indicati dei tramezzi in posizioni diverse, non risultano riportati i depositi ricavati nei sottotetti laterali presenti sulle terrazze, risultano presenti aperture non riportate né in progetto, né in planimetria catastale.**



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 terzo (mansarda) di una palazzina di quattro piani fuori terra che ricade nel Comune di Montalto Uffugo, Via Luigi Pirandello, n°28 (cancello carrabile), n°30 (cancello pedonale), n°32 (secondo cancello carrabile) e risulta oggi identificata al N.C.E.U. per come di seguito indicato:

Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
7	546	11	A/3	3	6 vani		371,85

L'abitazione risulta in ditta, come si evince dalla documentazione catastale allegata alla presente relazione sotto la lettera C), al Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* (CS) il \*\*\*\*\*, e con Cod. Fiscale n. \*\*\*\*\* per 1000/1000 in regime di separazione dei beni ed occupa, planimetricamente, tutto il piano. Il fabbricato ricade nella p.lla 546 che confina a est con altro fabbricato con corte riportato con il mappale 262, a ovest con altro fabbricato con corte riportato con il mappale 536, a nord con terreno riportato con il mappale 114 ed a sud con la strada comunale Via Luigi Pirandello. L'abitazione, come già detto, è posta al piano terzo (mansarda), presenta una superficie lorda abitabile di circa 159,00 m<sup>2</sup>, una terrazza perimetrale di circa 110,00 m<sup>2</sup>, ed una superficie non abitabile (depositi sottotetto ad altezza ridotta) pari a circa 70 m<sup>2</sup> lordi. L'abitazione è situata in Taverna di Montalto Uffugo, una frazione molto popolosa del Comune di Montalto Uffugo; zona in pieno centro abitato, immersa nel verde, posta a poca distanza dallo snodo autostradale di Montalto Uffugo, distante circa 11,5 Km dallo svincolo autostradale di Cosenza nord (Rende) e circa 19 Km da centro della Città di Cosenza. In tale frazione sono presenti ogni



tipologia di uffici, scuole, negozi ed infrastrutture comunali, collegamenti per trasporto urbano. Il quartiere dove sorge il fabbricato in esame 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 Montalto Uffugo, risulta essere stata edificata su licenza edilizia n.3 del 07/01/1975; in data 03/12/1985 risulta essere stata presentata per essa istanza di condono edilizio con n. prot. 10174, ai sensi della legge 47/85 che, dalle indagini compiute, non risulta ancora definita in quanto mancano i pagamenti relativi alla seconda e terza rata degli oneri di sanatoria, oltre che altra documentazione progettuale (documentazione comprovante l'avvenuto accatastamento delle unità immobiliari, perizia giurata sullo stato attuale, certificato di idoneità statica del fabbricato, depositato presso l'ex Genio Civile di Cosenza. Al momento non risulta quindi rilasciato nessun certificato di agibilità per l'abitazione oggetto di pignoramento.

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

Per come già sopra riportato, lo sviluppo planimetrico dell'abitazione è disposto su un unico piano (il piano terzo) e presenta una estensione complessiva di circa 159,00 m<sup>2</sup> commerciali lordi suddivisa su tre camere da letto, corridoio, cucina, angolo cottura, soggiorno pranzo, due bagni; inoltre sono presenti dei depositi ad altezza ridottissima che occupano una superficie lorda di circa 70,00 m<sup>2</sup>, ed una terrazza che circonda tutto l'appartamento per circa 110,00 m<sup>2</sup> di estensione.

Tramite un portoncino in legno si accede all'appartamento che presenta delle finiture, per come riportato nell'elaborato fotografico allegato alla presente sotto la *lettera G)*, di scarso pregio. I pavimenti, realizzati in granito, risultano datati, così come le porte in legno, gli infissi esterni in alluminio e gli intonaci che, per come si evince dalle foto, presentano segni di umidità, causati da infiltrazioni, in diversi punti. Il bagno e la cucina presentano dei rivestimenti di tipo ceramico piuttosto datati e rovinati in diversi punti. L'appartamento risulta dotato di impianto idrico, impianto elettrico e di riscaldamento autonomo. La corte condominiale, delimitata da un muretto in cemento con soprastante recinzione in ferro battuto di colore scuro, risulta dotata di doppio cancello carrabile (uno



elettromotorizzato) e di un cancello pedonale. L'abitazione è risultata occupata, per come si evince dall'allegato fotografico, dal Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, dalla moglie, la Sig.ra \*\*\*\*\*, nata in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, dai suoi due figli (di cui un minore al momento del sopralluogo) e dalla suocera, la Sig.ra \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* (CS) in data \*\*\*\*\*. Per come dichiarato dal Sig. \*\*\*\*\* nel verbale, la Signora \*\*\*\*\* presenta varie problematiche di salute e nel proprio nucleo familiare, come già sopra riportato, è presente un minore (il figlio). 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 Montalto Uffugo 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 evince una diversa distribuzione interna, la presenza di un angolo cottura ricavato nel sottotetto, la presenza di depositi con altezza ridottissima ricavati nei sottotetti e, nello specifico, nella parte più spiovente degli stessi.
- 2) L'abitazione, per come si evince dalla documentazione rilasciata dagli Uffici Tecnici del Comune di Montalto Uffugo, risulta essere stata edificata su licenza edilizia n.3 del 07/01/1975; in data 03/12/1985 risulta essere stata presentata per essa istanza di condono edilizio con n. prot. 10174, ai sensi della legge 47/85 che, dalle indagini compiute, non risulta ancora definita in quanto mancano i pagamenti relativi alla seconda e terza rata degli oneri di sanatoria, oltre che altra documentazione progettuale (documentazione comprovante l'avvenuto accatastamento delle unità



immobiliari, perizia giurata sullo stato attuale, certificato di idoneità statica del fabbricato, depositato presso l'ex Genio Civile di Cosenza. Al momento non risulta quindi rilasciato nessun certificato di agibilità per l'abitazione oggetto di pignoramento.

Bisogna quindi computare i costi dovuti al completamento della pratica di condono, cioè quelli dovuti alla produzione degli elaborati tecnici ed alle certificazioni necessarie, oltre che ai costi necessari per le rettifiche catastali dovute alle difformità riscontrate.

Per quanto riguarda i costi relativi alla definizione della pratica di condono il Sottoscritto ha calcolato quanto segue:

- Redazione di perizia giurata sullo stato dei luoghi: €700,00;
- Prove tecniche necessarie alla redazione del certificato di idoneità statico (carotaggi, prove di saggio ecc. ecc.) e redazione del certificato di idoneità statica (già presente il Certificato di Conformità del Genio Civile): €4.700,00;
- Versamento Oblazione per la pratica di condono (rivalutata alla data odierna): € 2.610,78.
- Redazione della S.C.A.: €2.400,00.

Per la redazione degli elaborati DOCFA e l'inoltro della pratica presso gli uffici del N.C.E.U. (aggiornamento planimetria catastale), i costi sono computabili in €700,00.

**Il totale dei costi complessivi per ottenere la conformità è quindi pari a: €11.110,78**

#### 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 Viggiani Carlo (n. rep. 70287/24148) del 21/12/2006, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 22/12/2006 ai n.47527R.G. e 31211R.P. dal Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\*\*, con Cod. \*\*\*\*\*\* e dalla Sig.ra \*\*\*\*\*\*, nata (CS) in data \*\*\*\*\*\*, con Cod. Fiscale \*\*\*\*\*\*.

L’abitazione è oggi occupata dal Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, dalla moglie, la Sig.ra \*\*\*\*\*\*, nata in \*\*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*\*, dai suoi due figli (di cui un minorenni al momento del sopralluogo) e dalla suocera, la Sig.ra \*\*\*\*\*\*, nata \*\*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\*\*. Per come dichiarato dal Sig. \*\*\*\*\* nel verbale, la Signora \*\*\*\*\*\* presenta varie problematiche di salute.

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 al piano terzo (mansarda), composta da circa 159,00 m <sup>2</sup> lordi abitabili, 110,00 m <sup>2</sup> di terrazza perimetrale, 70,00 m <sup>2</sup> lordi di depositi ad altezza ridotta (sottotetto spiovente); L’appartamento risulta composto da soggiorno/pranzo, cucina, angolo cottura, due bagni, corridoio e tre camere da letto, oltre i suddetti depositi. Il fabbricato ricade nel Comune di Montalto Uffugo, Via Luigi Pirandello n.28 ed identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:							
Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
7	546	11	A/3	3	6 vani		371,85



## 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 (€/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	159,00	1,00	159,00
Depositi	70,00	0,20	14,00
Terrazza (fino a 25 mq)	25,00	0,30	7,50
Terrazza (mq ulteriori eccedenti)	85,00	0,10	8,50
<b>TOTALE</b>			<b>189,00</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> 757,00 e i €/m<sup>2</sup> 1.037,00.

***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  $\delta$ ,  $\Delta$ ,  $\Omega$ , 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>		
$\delta$	$\Delta$	$\Omega$
1,02	0,938	0,866
Produttoria $\Pi$		0,829

I prezzi di base calcolati per gli immobili siti in Comune di Montalto Uffugo, Via Luigi Pirandello n°28, sono così determinati:

<i>Lotto unico</i>				
Valore medio unitario €/m <sup>2</sup>	Coefficienti correttivi $\Pi$	Valore medio unitario corretto €/m <sup>2</sup>	Superficie Commerciale m <sup>2</sup>	Valore di Mercato €
897,00	0,829	758,86	189,00	143.424,92
<b>PREZZO DI BASE</b>			<b>143.424,92</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 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	143.424,92	11.110,78	21.513,74	0 €	0 €	0 €	110.800,00



## 12. Sintesi dei lotti.

SINTESI LOTTO UNICO							
Descrizione:	Appartamento disposto su un unico livello al piano terzo (mansarda), composta da circa 159,00 m <sup>2</sup> lordi abitabili, 110,00 m <sup>2</sup> di terrazza perimetrale, 70,00 m <sup>2</sup> lordi di depositi ad altezza ridotta (sottotetto spiovente); L'appartamento risulta composto da soggiorno/pranzo, cucina, angolo cottura, due bagni, corridoio e tre camere da letto, oltre i suddetti depositi. Il fabbricato ricade nel Comune di Montalto Uffugo, Via Luigi Pirandello n.28 ed identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In cattivo stato manutentivo esterno ed 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>
7	546	11	A/3	3	6 vani		371,85
Superficie Lorda:	<i>159,00 mq Abitazione</i> <i>70,00 mq Deposito/sottotetto;</i> <i>110,00 mq Terrazza perimetrale;</i>						
Superficie Commerc. :	<i>189,00 mq</i>						
Natura e titolarità giuridica:	Piena proprietà del Signor ***** _ quote pignorate: 1000/1000						
<b>Valore base stimato €</b>	<b>143.424,92</b> <b>(centoquarantatremilaquattrocentoventiquattro/92)</b>						
Detrazione 1 €	11.110,78 (undicimilacentodieci/78)						
Detrazione 2 €	21.513,74 (ventunomilacinquecentotredici/74)						
<b>PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €</b>	110.800,00 (centodiecimilaottocento/00)						
<b>NOTE:</b>							

Cosenza 19/03/2022

Il Consulente  
Ing. Simone Ferrise