

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

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 170/2012 R.G.E.I. –

c/o

-----  
G.E. Dott. GIUSEPPE GRECO. -----

**Premessa.**

Nell'udienza del giorno 23.09.2014 il G.E. Dott. Giuseppe GRECO nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Arch. Mario PARRACINO quale esperto estimatore dei beni di pertinenza dell'esecuzione immobiliare in oggetto. -----

Dopo il giuramento di rito il Sig. G.E. formulava al perito i seguenti quesiti: -----

1. Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere:

- a) Ubicazione;
  - b) Caratteri generali e tipologici;
  - c) Estensione;
  - d) Identificazione catastale;
  - e) Confini;
  - f) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
  - g) Vincoli locativi (precisando la natura del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi;
  - h) Situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.:
2. Accertare se i fabbricati sono conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);
3. Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod.proc.civ eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene);
4. Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene

indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.

5. Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita di lotti separati indicandone i motivi;
6. Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;
7. Redigere prospetto riassuntivo nel quale riporti:
  - a) La descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
  - b) Le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

\*\*\*\*\*

Io sottoscritto ho effettuato la visita sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, in data 07 novembre 2014, redigendo il verbale che si allega con il N. 1. Invero, la data del sopralluogo era stata fissata per il 24 ottobre 2014, però la raccomandata indirizzata al Sig. \_\_\_\_\_ all'indirizzo rilevato negli atti è stata restituita non consegnata "perché sconosciuto al civico". Si è provveduto, pertanto, alla consegna a mani attraverso l'Ufficiale Giudiziario; nella relata di notifica è stato segnalato che l'indirizzo attuale è "Via dell'Accoglienza n. 5". -----

Con istanza in data 23/10/2014, acquisita al protocollo del Comune di Mendicino con il n. 9352, ho richiesto di visionare ed estrarre copia della pratica edilizia relativa al fabbricato del quale è parte il bene oggetto della Procedura. -----

Ho acquisito copia dell'Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Mendicino, in data 18/06/2003, N. 19/2003, nonché copia della Concessione Edilizia N. 22/2000, copia di elaborati del Progetto e della Variante e di altra documentazione utile per la definizione della consistenza e della conformità urbanistica dell'immobile. I documenti acquisiti sono allegati alla presente relazione, con i numeri richiamati ove necessario, ed elencati nell'elenco degli allegati in calce alla presente relazione. -----

Ho acquisito copia dell'Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Mendicino, in data 18/06/2003, N. 19/2003, nonché copia della Concessione Edilizia N. 22/2000, copia di elaborati del Progetto e della Variante e di altra documentazione utile per la definizione della consistenza e della conformità urbanistica dell'immobile. I documenti acquisiti sono allegati alla presente relazione, con i numeri richiamati ove necessario, ed elencati nell'elenco degli allegati in calce alla presente relazione. -----

**Quesito n. 1** – "Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento ...".

Per la descrizione dello stato dei luoghi osservato nel corso dell'accesso effettuato si fa riferimento agli elaborati grafici allegati (All. N. 5) ed alla documentazione fotografica (All. N. 6). -----

Il sottoscritto, nel corso della visita di sopralluogo ha constatato quanto di seguito riportato: -----

### *1.1 "Ubicazione"*

Il fabbricato di cui è parte l'Unità Immobiliare oggetto di pignoramento è situato in agro del Comune di Mendicino (CS), in località Rosario, nella zona prossima al confine con il Comune di Cosenza. L'accesso al fabbricato è sulla Strada Provinciale Cosenza-Cerisano, nella visura catastale indicata come "*Strada Provinciale snc*", nella relata di notifica dell'Ufficiale Giudiziario indicata come "*Strada Rosario, 1*" e che, dalla notifica effettuata dallo stesso Ufficio il 05.11.2014, è indicata come "*Via dell'Accoglienza n. 5*". -----

### *1.2 "Caratteri generali e tipologici"*

Il fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia N. 22/2000 intestata a  
del 19 luglio 2000, volturata in data 18 luglio 2001 a nome di  
L'edificio è stato ultimato prima del 18/06/2003, essendo stata rilasciata in questa data dal Comune di Mendicino l'autorizzazione di abitabilità (All. N. 2). -----

Il fabbricato ha pianta pressoché quadrata con spigolo Sud-Est di forma semicircolare corrispondente alla forma in pianta del corpo scala. Consta di tre piani residenziali, distinti in due unità immobiliari. L'unità immobiliare oggetto della procedura è composta da parte del primo piano e dal piano secondo, il cui soffitto è costituito dall'intradosso delle falde di copertura. Ha struttura in telai verticali di cemento armato ancorati ad un graticcio di travi di fondazione in cemento armato e solai prefabbricati latero-cementizi. I collegamenti verticali sono costituiti da scale in cemento armato, distinte per ciascuna delle due Unità Immobiliari. La copertura è a falde inclinate con colmo in direzione Est-Ovest e degradanti verso Nord e verso Sud, con sfalsature in quota tra i piani delle falde. Il secondo piano ha, all'intradosso, l'andamento geometrico delle falde, con altezza netta dei locali variabile, dai valori minimi in corrispondenza delle linee di gronda di m 3,37 e m 2,10 ai valori massimi in corrispondenza del colmo di m 3,82 e m 4,56. Il piano Primo ha altezza netta dei locali di m 2,70. Le pareti perimetrali sono in muratura di laterizi forati a cassetta; i muri divisorii interni sono in muratura di laterizi forati. Le superfici interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. Non si osservano segni di imperfetta staticità. -----

Dal piano Terra si accede ad una scala a chiocciola che costituisce il collegamento verticale a servizio esclusivo della Unità Immobiliare. Al Piano Primo è la zona notte, costituita

da un disimpegno che dà accesso a tre camere da letto, delle quali quella matrimoniale dotata di spogliatoio, locale bagno ed un balcone sul lato Nord. Al Piano secondo, dopo l'ingresso, su un ampio salone, con balcone sul lato Ovest, si aprono gli accessi alla cucina con lavatoio ed al bagno. La cucina ha un balcone sul lato Est. -----

Gli infissi esterni sono in legno-alluminio con doppio vetro e con persiane alla romana. Gli infissi interni sono in legno tamburato. I pavimenti sono in ceramica finto-parquet al primo piano; in cotto al piano secondo con riquadri a motivi ornamentali. Nei bagni e sulle pareti della cucina a servizio dei fuochi e del lavello è presente un rivestimento di mattonelle di ceramica. Il pavimento dei balconi è in mattonelle di grés e ringhiera metallica verniciata; le scale hanno pedate, alzate e battiscopa di lastre di marmo scuro e balaustra in getto di calcestruzzo cementizio armato intonacato e tinteggiato. -----

L'impianto elettrico è sottotraccia, con punti luce, prese di corrente, interruttore automatico, citofono. L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi a termosifone alimentati da caldaia a gas metano e da termo-camino. L'acqua calda sanitaria è fornita dalla caldaia a gas. -----

Lo smaltimento delle acque piovane, raccolte dalle gronde e dai pluviali, avviene attraverso un sistema di sollevamento con pompe elettriche per lo sversamento nella cunetta stradale. Le acque nere sono recapitate in una vasca Imhoff installata nella corte, con svuotamenti periodici. -----

L'ingresso è munito di cancello carraio e pedonale che si apre sull'area scoperta, che costituisce la corte del fabbricato; essa è sistemata con spazi di manovra e parcheggio, a deposito ed a verde, recintata sui lati Nord, Ovest e Sud; sul confine lato Est insistono edifici delle proprietà limitrofe distinte dalle particelle nn. 337, 973 e 1155 del foglio 4. L'area scoperta è distinta in Catasto al foglio 4, particella 984, subalterno 4. -----

La zona carrabile è in getto di calcestruzzo cementizio, delimitata da cordoli cementizi prefabbricati, ad esclusione della zona di accesso dalla strada pubblica, sul lato Est, che è in terra con strato superficiale di brecciolino; l'area antistante l'ingresso all'edificio, posto sul fronte esposto a Sud, è pavimentata con mattonelle per esterni ed è arredata con panchine. Nella zona centrale è delimitata una zona a verde, però priva di vegetazione; a ridosso, a Sud, un'area pavimentata con getto di cls è delimitata sui lati Ovest e Sud da muri di sostegno, non ultimato quello sul lato Ovest, tanto che ne risulta una differenza di quota con la soprastante area a verde; sul lato Est è posto il limitrofo fabbricato della particella 1155.

Quest'area è in gran parte utilizzata per deposito di materiali ed attrezzi di cantiere ed in parte come parcheggio di auto. La zona situata al confine Sud è a verde incolto, all'incirca alla stessa quota dell'ingresso, ed è raggiungibile da una rampa a verde. -----

L'area scoperta è di complessivi mq 900 circa, di cui mq 100 e mq 250 a verde e mq 550 per spazi di manovra, parcheggio e di accesso all'edificio. -----

### 1.3 "Estensione".

L'Unità Immobiliare ha la seguente consistenza:

- al piano terra: andito di ingresso e scala di mq 12,20; -----

- al piano primo: superficie residenziale di mq 72,62 e superficie balcone di mq 4,67; ---

al piano secondo: superficie residenziale di mq 131,56 e superficie balconi di mq 12,55.

### 1.4 "Identificazione catastale".

L'Unità Immobiliare è distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Mendicino (CS) al Foglio 4 Particella 984 Sub 3, Categoria A/2 Classe 1 Consistenza vani 7,5, Rendita Euro 581,01, intestata a -----

### 1.5 "Confini".

Il fabbricato confina: a Nord con la strada provinciale, nel tratto urbano denominata Via dell'Accoglienza, ad Est con proprietà -----, a Sud e ad Ovest con corte condominiale. -----

### 1.6 "Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile".

Dalla dichiarazione notarile sostitutiva della "Certificazione Storico-ipotecaria-catastale ventennale", in atti, così come aggiornata con ispezione ipotecaria del 08/10/2014 (All. N. 3), si rileva che il Sig. ----- è titolare dei diritti di piena ed esclusiva proprietà, ----- sull'immobile nel Comune di Mendicino, alla località Rosario, costituito da appartamento di tipo civile che si sviluppa sui piani terra, primo e secondo, di 7,5 vani catastali, riportato in Catasto al Foglio 4 particella 984, subalterno 3. -----

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario in virtù di atto di divisione per notaio Stanislao Amato del 27 maggio 2002, rep. N. 97.153, trascritto il 2 luglio 2002 ai nn. 14.327 R.G. e 11.186 R.P., stipulato con ----- al quale si attribuiva l'immobile identificato in Catasto al Foglio 4 particella 984 subalterno 2. I cespiti attribuiti appartenevano ai condividenti per accessione per averli edificati su terreno agli stessi pervenuti in virtù di atti notarili descritti nella Dichiarazione notarile in atti e ri-

portati nel successivo punto 3. -----

**1.7** *“Vincoli locativi (precisando la natura del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi”.*

L'Unità Immobiliare è occupata dal proprietario Sig. \_\_\_\_\_ che vi risiede con la sua famiglia. Non esistono vincoli locativi. -----

**1.8** *“Situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.”*

Lo strumento Urbanistico vigente nel Comune di Mendicino è il Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Calabria con DPG n. 961 del 21 luglio 1986. La zona in cui ricade l'Unità Immobiliare oggetto di pignoramento è la Z.T.O. B23 - Ristrutturazione e completamento; la destinazione d'uso prevista è residenziale. Le possibilità di intervento edilizio sono disciplinate dai seguenti parametri: Indice territoriale mc/mq 0,56; Indice di fabbricabilità mc/mq 0,80; rapporto fra superficie coperta e superficie dell'area interessata mq/mq 0,25; Piani fuori terra massimo n. 5; Altezza massima prescritta m 16,00; Distanza minima dai confini del lotto assoluta m 5,00, relativa 0,60 di H; Distanza minima dai fabbricati esistenti assoluta m 10,00, relativa 1,2 di H; Distanza minima dall'asse della strada assoluta m 12,00, relativa 1,2 di H; Distanza minima dal ciglio strada m 5,00, relativa 0,6 di H; Distanza dal corpo stradale assoluta m 3,00, relativa 0,30 di H; Indice di piantumazione 80. -----

Le possibilità di variazione di destinazione d'uso sono comprese nella destinazione residenziale e assimilabili. -----

**Quesito n. 2** – *“Accertare se i fabbricati sono conformi o meno alla concessione edilizia...”.*

Dall'esame della documentazione rilasciata dal Comune di Mendicino risulta che il fabbricato è conforme alla Concessione Edilizia N. 22/2000 intestata a

del 19 luglio 2000, volturata in data 18 luglio 2001 a

nome di

Per l'edificio è stata rilasciata dal Comune

di Mendicino l'autorizzazione di abitabilità (All. N. 2) in data 18/06/2003. Il fabbricato è stato sottoposto a collaudo statico ed è dotato delle dichiarazioni di conformità degli installatori degli impianti elettrico, termico, idraulico. Il fabbricato non è collegato alla rete fognaria poiché in quella zona, molto vicina al Comune di Cosenza, quella porzione di ter-

itorio non ha il servizio comunale. Secondo il progetto approvato, oggetto della su detta Concessione Edilizia, le acque usate sono convogliate in una vasca Imhoff, periodicamente svuotata, interrata nell'area libera contraddistinta con il subalterno 4, corte del fabbricato.

**Quesito n. 3** – *“Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere ...”.*

Nella “Dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico ipotecaria e catastale ventennale”, rilasciata dal Notaio Stefania Lanzillotti, aggiornata con ispezione ipotecaria del 08/10/2014 (All. N. 3), si attesta che nel ventennio in esame l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità:

“L'immobile staggito è di proprietà di

per la piena ed esclusiva proprietà,

al quale si ap-

partiene in virtù di atto di divisione per notaio Stanislao Amato del 27 maggio 2002, rep.nr. 97.153, trascritto il 2 luglio 2002 ai nnr. 14.327 R.G. e 11.186 R.P. stipulato con

al quale si attribuiva l'immobile identifi-

cato in Catasto al Foglio 4, particella 984, subalterno 2). I cespiti attribuiti si appartenevano ai condividenti per accessione per averli edificati sul terreno agli stessi pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- Quanto ai diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) di piena proprietà ciascuno del terreno individuato con la particella 240 di are 9.90 (dal frazionamento sono state generate le particelle 970, 971 e 972 oggetto di successiva fusione e costituenti l'ente urbano sul quale è stato edificato il fabbricato, di cui è parte l'immobile in oggetto) con atto di donazione per notaio Stanislao Amato del 19 giugno 2000, rep.nr. 89.926, trascritto il 29 giugno 2000 ai nnr. 13.025 R.G. e 9652 R.P. da

A quest'ultima il terreno donato (individuato con la particella provvisoria 160/c) era pervenuto con atto di donazione per notaio Raffaele Ripoli del giorno 8 aprile 1959, trascritto il giorno 11 maggio 1959 ai nnr. 5878 R.G. e 107044 R.P. da

- Quanto ai diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) di piena proprietà ciascuno del terreno individuato con le particelle 974 di ca. 35 e 975 di ca. 30 (entrambe oggetto di fusione con la particella 984 costituente l'ente urbano sul quale è stato edificato il fabbricato, di cui fa parte l'immobile staggito) con atto di compravendita per notaio Stanislao Amato del giorno 11 giugno 2001, rep.nr. 93.879, trascritto il 3 luglio 2001 ai nnr. 14.038 R.G. e 10.959 R.P. da

A quest'ultima la maggiore consistenza di quanto alienato (individuato con la particella 160/b) era pervenuto con atto di donazione per notaio Raffaele Ripoli del giorno 8 aprile 1959, trascritto il giorno 11 maggio 1959 ai nnr. 5878 R.G. e 107.044 R.P. da

-----  
ATTI PREGIUDIZIEVOLI

1. Sul fabbricato in corso di costruzione insistente sui terreni distinti in Catasto al Foglio 4, particelle 970, 971, 972, 974 e 975 (i quali hanno generato l'ente urbano individuato con la particella 984 sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito) grava l'ipoteca volontaria dipendente da atto per notaio Stanislao Amato del 30 novembre 2001, rep.nr. 95.497, iscritta il 4 dicembre 2001 ai nnr. 25.452 R.G. e 3114 R.P. in favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Roma, contro

per i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) di piena proprietà ciascuno, per la complessiva somma di lire 300.000.000 (trecentomilioni) [mutuo di lire 150.000.000 (centocinquantamilioni)]. L'annotamento di erogazione a saldo e quello di liberazione che risulta a margine del descritto gravame ha ad oggetto l'immobile (non pertinente) individuato in Catasto al Foglio 4, particella 984, subalterno 2). -----

2. Ipoteca legale emessa da ETR SpA in forza di provvedimento del 2 novembre 2005, iscritta il giorno 8 novembre 2005 ai nnr. 44.002 R.G. e 16.364 R.P. in favore di E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, contro

per la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile staggito, per la complessiva somma di euro 9.788,86 (novemilasettecentoottantotto virgola ottantasei) [capitale euro 4.894,43 (quattromilaotto-centonovantaquattro virgola quarantatre)]; -----

3. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Viadana (MN) il 25 gennaio 2012, iscritta il giorno 1 giugno 2012 ai nnr. 14.132 R.G. e 1163 R.P. in favore di

con sede in Viadana (MN), contro  
per i diritti di piena ed esclusiva proprietà relativamente all'immobile staggito, per la complessiva somma di euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero) [capitale euro 3.400,32 (tremilaquattrocento virgola trentadue)]; -----

4. Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Cosenza il giorno 8 maggio 2012, trascritto il giorno 1 giugno 2012 ai nnr. 14.228 R.G. e 11.893 R.P. in favore di



con sede in Lainate (MI), contro  
per i diritti di piena proprietà relativamente all'immobile staggito. -----

**Quesito n. 4** – “*Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento ...*; ----  
Il bene oggetto di stima é costituito da un appartamento di tipo civile che si sviluppa sui piani terra, primo e secondo, di 7,5 vani catastali, riportato in Catasto al Foglio 4 particella 984, subalterno 3.

La zona in cui è situato l'appartamento oggetto della Procedura, è al margine della Città di Cosenza, a ridosso del confine amministrativo, e fa parte delle nuove edificazioni che hanno interessato negli ultimi decenni le zone dei Comuni contermini collegati attraverso le preesistenti strade nazionali e provinciali. La zona é servita dalle urbanizzazioni primarie: servizio idrico potabile ad esclusione della rete fognaria, viabilità carrabile, pubblica illuminazione. Lungo la strada Provinciale dell'agglomerato urbano della Contrada Rosario sono disponibili i servizi commerciali al dettaglio, spazi pubblici di relazione. Tuttavia, il centro di Cosenza, distante circa 2 km nella Piazza Riforma, è più vicino ed offre maggiori servizi urbani: commercio, servizi sanitari, scuole di ogni ordine e grado, luoghi di culto, cinema, teatri, sport. -----

Il centro di Mendicino, ove sono ubicati i servizi amministrativi e scolastici comunali, dista circa 6 km. La Stazione Ferroviaria di Cosenza dista circa 5 km; lo svincolo dell'Autostrada Salerno-Reggio Calabria dista circa 3 km. -----

Nell'allegato N. 7, attraverso immagini tratte da Istella, è riportata la posizione del fabbricato nel contesto territoriale. -----

Per la ricerca del più probabile valore di mercato si seguiranno due distinti procedimenti, dal cui confronto sarà dedotto il valore cercato: -----

1. Metodo statistico-matematico, basato sulla comparazione di valori di mercato noti; ----
2. Metodo di capitalizzazione del reddito. -----

La consistenza dell'edificio, espressa in metri quadrati di superficie lorda, ragguagliata con i coefficienti indicati per ciascun locale in ragione della sua destinazione d'uso, è contenuta nella Tabella N. 2. Alle superfici effettive è applicato un coefficiente di omogeneizzazione di 0,25 per i balconi. Coefficiente di piano 0,90 per il secondo piano in edificio senza ascensore. -----

#### **14.1 Metodo sintetico-comparativo**

La stima per comparazione consiste nella determinazione del valore di un bene economico

mediante il confronto con altri beni di qualità simili, ubicati nel medesimo contesto territoriale in condizioni ordinarie di mercato. Nel caso in esame il metodo risente della difficoltà di reperimento di valori di mercato deducibili da transazioni di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tuttavia, con riferimento alla residenzialità, si dispone di un ventaglio di valori storici di mercato a cui si può fare riferimento. -----

I dati storici di mercato sono stati rilevati in modo indiretto dalle seguenti fonti: -----

1. Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, 2<sup>o</sup> semestre 2013; -----

2. Consulente Immobiliare, rivista quindicinale de "Il sole 24 Ore", n. 954, 15 giugno 2014. -----

Sono stati considerati i valori di mercato, minimo e massimo, che le fonti forniscono per l'ambito territoriale costituito dalle zone marginali della Città di Cosenza sul versante Ovest e dalle limitrofe zone residenziali dei comuni contermini, con riferimento a "abitazioni civili" e "ville e villini", considerata la classificazione catastale (A/2 Abitazioni di tipo civile) e le modeste differenze segnalate dalle fonti fra le due categorie. Non si è tenuto conto del Comune di Rende poiché in quel territorio il mercato immobiliare è condizionato dalla presenza dell'Università della Calabria. -----

Solo per il Comune di Cosenza sono disponibili i dati forniti dalle due fonti sopra richiamate; per gli altri comuni sono disponibili solo i dati dell'Osservatorio Immobiliare.

In tutti i casi sono state considerate le zone che, pur appartenendo a Comuni diversi, sono da considerare appartenenti allo stesso territorio a causa della conurbazione che costituisce l'area urbana cosentina. -----

La Tabella N. 1 allegata mostra le quotazioni esaminate, in €/m<sup>2</sup>, nei valori minimo, massimo e medio, con riferimento alla superficie lorda; mostra anche i canoni di locazione, in €/m<sup>2</sup>\*mese, nei valori minimo, massimo e medio. -----

Dell'insieme dei valori è stata calcolata la deviazione standard (ΔS) che consente di definire, rispetto al valore medio complessivo (Vm), l'intervallo nel quale è compreso il probabile valore di mercato (VS), da assumere come valore unitario, caratteristico del bene da stimare:

$$V_m - \Delta S \leq VS \leq V_m + \Delta S$$

Con i valori della Tab. 1:

$$778 \text{ €/m}^2 \leq VS \leq 1.135 \text{ €/m}^2$$

Considerando la ubicazione del bene, a breve distanza dal confine con la Città di Cosenza, sulla strada provinciale che immette a circa due chilometri nella Piazza Riforma, l'inserimento in un complesso dotato di spazi comuni nonché la sua consistenza, si assume come valore di mercato  $VS = 1.100 \text{ €/m}^2$ , che sarà applicato tenendo conto della vetustà dell'edificio, costruito nel 2003, e che si presenta in buone condizioni di manutenzione. La consistenza dell'edificio, espressa in metri quadrati di superficie lorda, ragguagliata con i coefficienti indicati per ciascun locale in ragione della sua destinazione d'uso, è riassunta nella Tabella N. 2. -----

Nella stima si applica un coefficiente di vetustà pari a 0,80, dedotto dalle indicazioni della letteratura tecnica (Consulente Immobiliare Gruppo 24Ore, N. 954, 15 giugno 2014, Appendice per le stime), per un edificio di poco più di 10 anni di età, qualificato come medio, in buono stato di conservazione. -----

Pertanto, il valore stimato è il seguente:

$$\text{m}^2 206,38 * \text{€ } 1.100/\text{m}^2 * 0,80 = \text{€ } 181.615.$$

#### **14.3 Metodo di capitalizzazione del reddito**

La stima del valore di mercato dei fabbricati urbani può essere ritenuta equivalente alla somma della sua redditività ordinaria scontata all'attualità. Per operare la stima bisognerà considerare i redditi netti futuri, derivanti dalla locazione dell'immobile, attualizzati con opportuno saggio di sconto. -----

Dalla Tabella N. 1 si rileva che il canone mensile per metro quadrato di superficie ragguagliata è compreso tra un minimo di  $3,65 \text{ €/m}^2 \cdot \text{mese}$  ed un massimo di  $4,42 \text{ €/m}^2 \cdot \text{mese}$ , con valore medio  $4,04 \text{ €/m}^2 \cdot \text{mese}$ . Si assume il valore di  $4,00 \text{ €/m}^2 \cdot \text{mese}$ . Per il caso in esame, dal reddito lordo mensile:  $4,00 \text{ €/m}^2 * \text{mese} * 206,38 \text{ m}^2 = 825,52 \text{ €/mese}$ ;

si ricava il reddito lordo annuo:  $825,52 \text{ €/mese} * 12 \text{ mesi} = 9.906,25 \text{ €/anno}$ . -----

Il reddito netto annuo é determinabile attraverso l'analisi di tutte le spese di gestione: -----

##### *a) Spese di manutenzione*

Con riferimento alle opere di manutenzione imputabili al proprietario, le statistiche in Italia rilevano che per edifici di costruzione recente la percentuale sul reddito lordo è variabile dal 1% al 4%, a seconda della maggiore o minore qualificazione e della posizione centrale o periferica dell'edificio. Pertanto, le spese di manutenzione per il caso in esame, sono valutate al 2% del reddito lordo annuo. -----

##### *b) Spese per servizi*

Generalmente, in tali spese sono contemplate quelle relative alla custodia, portierato, pulizia, illuminazione, manutenzione, etc. In particolare, per il caso in oggetto, tali spese sono da considerare nulle per il proprietario locatore, poiché sono a carico del locatario. -----

*c) Spese per inesigibilità e sfitti*

Derivanti da morosità, insolubilità oppure da eventuali discontinuità locative. L'aliquota pari al 2% del reddito lordo annuo, perciò, è da considerare attendibile. -----

*d) Spese per assicurazioni*

L'assicurazione del fabbricato, che garantisce la redditività dai rischi tecnici, rappresenta una spesa non superiore, in genere, allo 0,5% del reddito lordo annuo. -----

*e) Spese per ammortamento*

Per fabbricati soggetti ad obsolescenza dal punto di vista tecnologico e funzionale, l'aliquota non supera l'1% del reddito lordo annuo. -----

*f) Spese di amministrazione*

Tali oneri sono da considerare pari all'1%. -----

*g) Spese per imposte*

Alle locazioni per destinazione residenziale si applica la fiscalità ordinaria o la cedolare secca a seconda delle condizioni di reddito del locatario. Per tali spese si considera un'aliquota del 21% sul canone di locazione annuo. -----

Secondo quanto sopra detto, la somma delle detrazioni da applicare sul reddito lordo annuo è pari al 27,5%. -----

Ne consegue un reddito netto annuo di:  $\text{€ } [9.906,25 * (100 - 27,5)]/100 = \text{€ } 7.182.$

### *3.1. Saggio di capitalizzazione*

L'intervallo di variabilità del tasso di capitalizzazione è compreso tra il 2% ed il 6%. Premettendo l'approssimazione, possibile per 400 centesimi di punto di variazione ammessi tra il saggio minimo e quello massimo, si può ritenere che gli stessi siano determinati da un certo numero di "influenze ascendenti o discendenti" che agiscono, ciascuna con segno positivo (*ascendenti*) o negativo (*discendenti*), sul saggio medio. Attribuendo un certo numero di centesimi di punto a ciascuna delle influenze che l'esperienza del mercato genericamente indica, e riportando l'elencazione di dette influenze, si dovrebbe verificare per ogni caso specifico di stima l'esistenza di quelle fra le dette influenze che si riscontrano relativamente ai redditi, al mercato e al bene oggetto di stima. Partendo quindi dal saggio medio, stimabile per investimenti urbani nel  $4\% = [(6\% + 2\%)/2]$ , si dovranno operare le

detrazioni e le aggiunte derivanti dalle specifiche "influenze" riscontrate. Per l'immobile oggetto di stima, pertanto, si analizzeranno le influenze discendenti e ascendenti, con riferimento al Volume "Principi di economia ed estimo", Carlo Forte e Baldo de' Rossi, ETA-SLibri, Milano 1996. -----

### 3.1.1 Influenze discendenti:

- Propensione al risparmio:  $D4 = - 0,05$ ;
- Tendenza al ribasso del saggio del profitto nel settore produttivo dell'industria edilizia:  $D6 = - 0,05$ ; -----
- Evoluto grado di finimento:  $D7 = - 0,10$ ; -----
- Dimensioni maggiori in relazione ai moduli ordinari (per le abitazioni  $S > 80 \div 140 \text{ m}^2$ ):  $D8 = - 0,15$ ; -----
- Altezza superordinaria degli ambienti (per le abitazioni  $h > 3,3 \text{ m}$ ):  $D9 = - 0,05$ ; -----
- Spazi ed accessori disponibili:  $D10 = - 0,25$ ; -----
- Circostanze economiche agenti nel senso limitativo dell'espansione e della produzione edilizia:  $D11 = - 0,05$ ; -----
- Previsioni di migliorie infrastrutturali della zona:  $D13 = - 0,05$ ; -----

### 3.1.2 Influenze ascendenti:

- Alee di inesigibilità conseguenti al tipo settoriale dell'immobile, di ipotetica determinazione nella stima dei redditi futuri:  $A2 = + 0,10$ ; -----
- Probabilità di perequazioni fiscali con conseguenti maggiori oneri fiscali ipotizzabili:  $A3 = + 0,05$ ; -----
- Difficoltà di locazione con conseguenti alee di sfritto non determinabili nella stima dei redditi futuri:  $A9 = + 0,10$ ; -----
- Ubicazioni periferiche:  $A12 = + 0,40$ ; -----
- Ubicazione in piccoli centri urbani:  $A14 = + 0,10$ . -----

La somma algebrica dei vari coefficienti é:  $(-0,75 + 0,75) = 0,00$ ; -----

Il saggio effettivo, quindi, sarà pari a:  $4,00\%$ . -----

Il più probabile valore di mercato, pertanto, risulta essere:

$$\text{€ } 7.182/4,00\% = \text{€ } 179.550.$$

I metodi di stima adottati hanno condotto ai seguenti risultati: -----

1. **€ 181.615** -----

2. **€ 179.550** -----

Da tali valori si deduce che i metodi di stima sono coerenti ed attendibili, presentando valori con scostamento di poco maggiore dell'1%. Pertanto, può concludersi che il più probabile valore di mercato del bene è dato dalla media dei valori ottenuti, quindi il seguente:

$$€ (181.615 + 179.550) / 2 = € 180.582,72 \text{ e in c.t. } € \mathbf{180.600}.$$

La condizione sopra segnalata della mancanza di collegamento alla rete fognaria comunale e la necessità di svuotare periodicamente la vasca Imhoff sostitutiva, comporta una spesa annua che eccede di circa € 250 la spesa ordinariamente sostenuta per depurazione nella bolletta comunale. Capitalizzando tale spesa al saggio sopra determinato nella misura del 4%, si ottiene un decremento del valore dell'immobile di € 6.250. Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di € **174.350**. -----

Il sottoscritto ritiene che il valore di € **174.350** (Euro centosettantaquattromila trecentocinquanta) sia da ritenere equo, congruo ed in linea con i valori correnti del mercato immobiliare. -----

**Quesito n. 5** – *Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita di lotti separati indicandone i motivi:* I beni pignorati non si possono vendere in lotti. -----

**Quesito n. 6** – *Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima:* Il Sig. \_\_\_\_\_ ha dichiarato che l'appartamento di sua proprietà non costituisce bene strumentale della sua attività commerciale e che, pertanto, l'eventuale trasferimento del bene sarà assoggettato al pagamento dell'imposta di registro. -----

Cosenza, 22 novembre 2014

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Arch. Mario PARRACINO)

APPENDICE:

**Tabella N. 1** - Le quotazioni di mercato ed i canoni di locazione;

**Tabella N. 2** - La consistenza degli immobili, espressa in metri quadrati di superficie lorda, ragguagliata.

#### ALLEGATI

Allegato N.1 - Verbale di sopralluogo;

Allegato N. 2 - Certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Mendicino, in data 18/06/2003, N. 19/2003;

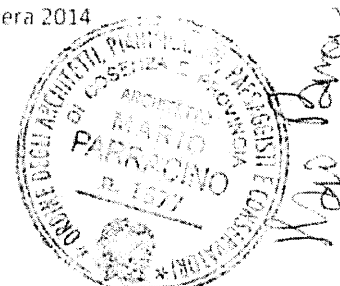
- Allegato N. 3 – Ispezione ipotecaria del 08/10/2014;
- Allegato N. 4 – Visure storiche per immobile, in data 25/09/2014;
- Allegato N. 5/1 – Estratto di mappa, Planimetrie catastali;
- Allegato N. 5/2 – Elaborati del Progetto del fabbricato e della Variante;
- Allegato N. 5/3 – Concessione Edilizia, Voltura, Certificazioni tecniche;
- Allegato N. 6 - Documentazione fotografica;
- Allegato N. 7 - Immagini tratte da Istella: 7/1 Il fabbricato nel contesto territoriale; 7/2, 7/3 e 7/4 Localizzazione del fabbricato;
- Allegato N. 8 - Comunicazioni alle Parti e relative prove di invio e ricezione.

TABELLA N. 1 - QUOTAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Località, zona territoriale	fonte	Quotazioni di mercato (€/mq)			Locazione (€/mq*mese)		
		min	max	media	min	max	media
Mendicino, Rosario, abitazioni civili	OI	670,00	1.050,00	860,00	3,00	4,50	3,75
Mendicino, Rosario, ville e villini	OI	730,00	1.050,00	890,00	3,20	4,70	3,95
Cosenza, Periferia	OI	760,00	1.150,00	955,00	3,00	4,50	3,75
	CI	1.550,00	1.550,00	1.550,00	5,17	5,17	5,17
Marano Pr., suburbana, abitazioni civili	OI	670,00	1.050,00	860,00	3,00	4,50	3,75
Marano M., suburbana, abitazioni civili	OI	730,00	1.050,00	890,00	3,00	4,50	3,75
Marano Pr., suburbana, abitazioni civili	OI	730,00	1.050,00	890,00	3,20	4,70	3,95
Marano M., suburbana, ville e villini	OI	730,00	1.050,00	890,00	3,20	4,70	3,95
Dipignano, suburbana, abitazioni civili	OI	780,00	1.150,00	965,00	3,40	5,10	4,25
Dipignano, suburbana, ville e villini	OI	830,00	1.250,00	1.040,00	3,60	5,30	4,45
Castrolibero, suburbana, abitazioni civili	OI	670,00	1.050,00	860,00	3,00	4,50	3,75
Castrolibero, suburbana, ville e villini	OI	730,00	1.050,00	890,00	3,20	4,70	3,95
Carolei, Vadue, abitazioni civili	OI	730,00	1.050,00	890,00	3,20	4,70	3,95
Carolei, Vadue, ville e villini	OI	780,00	1.150,00	965,00	3,40	4,90	4,15
Valori medi				956,79	4,04		
Deviazione standard				178,42	0,39		
Valori più probabili	quotazione	minimo	778,37	locazione	minimo	3,65	
		massimo	1.135,20		massimo	4,42	

Legenda: OI Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio - II Semestre 2013

CI Consulente Immobiliare Il Sole 24 Ore N. 954 Primavera 2014







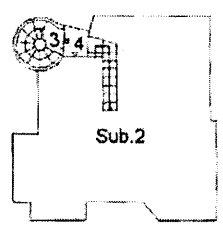
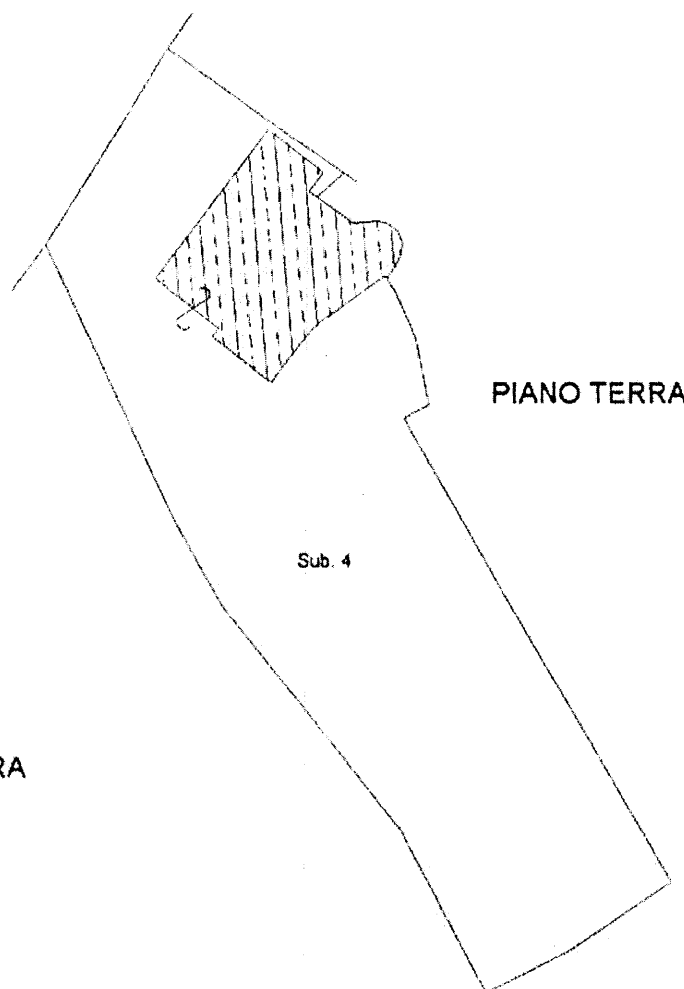
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza**

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Cosenza N. 2330

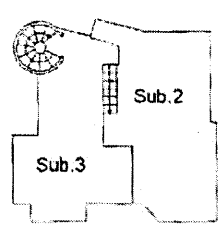
Comune di Mendicino  
Sezione: Foglio: 4 Particella: 984

Protocollo n. 143939 del 03/05/2002  
Tipo Mappale n. 127785 del 18/04/2002

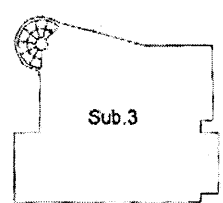
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Ultima Planimetria in atti

CATASTO DEI FABBRICATI - SITUAZIONE AL 25/09/2014 - Comune di MENDICINO (FI25) - Foglio: 4 Particella: 984 - Elaborato Planimetrico

Dichiarazione protocollo n. 106231 del 27/02/2003

Planimetria di u.i.v. in Comune di Mendicino

Strada Provinciale

civ. SNC

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza

Identificativi Catastali:

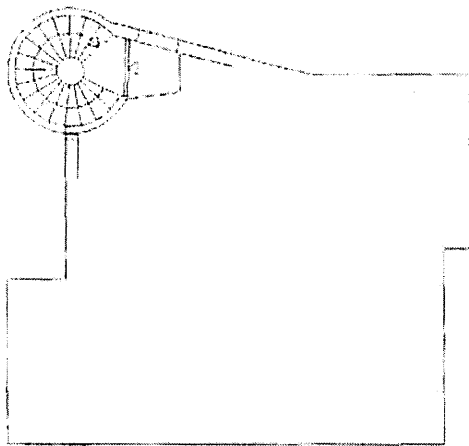
Sezione:  
Foglio: 4  
Particella: 984  
Subalterno: 3

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Cosenza N. 2330

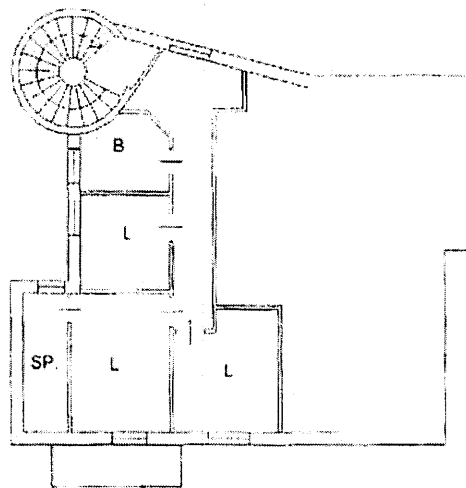
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

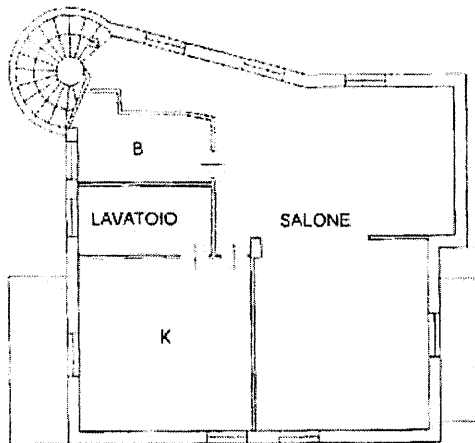


PIANO PRIMO

Hm = 275 cm.



PIANO SECONDO



Catasto dei fabbricati - Situazione al 25/09/2014 - Comune di MENDICINO (CS) - Foglio 4 - Particella 984 - Subalterno 3 - STRADA PROVINCIALE SNC piano 1-1-2.

Ultima Planimetria in atti



FOTO N. 1 – Ingresso dalla Strada Provinciale Rosario



FOTO N. 2 – Prospetto Nord

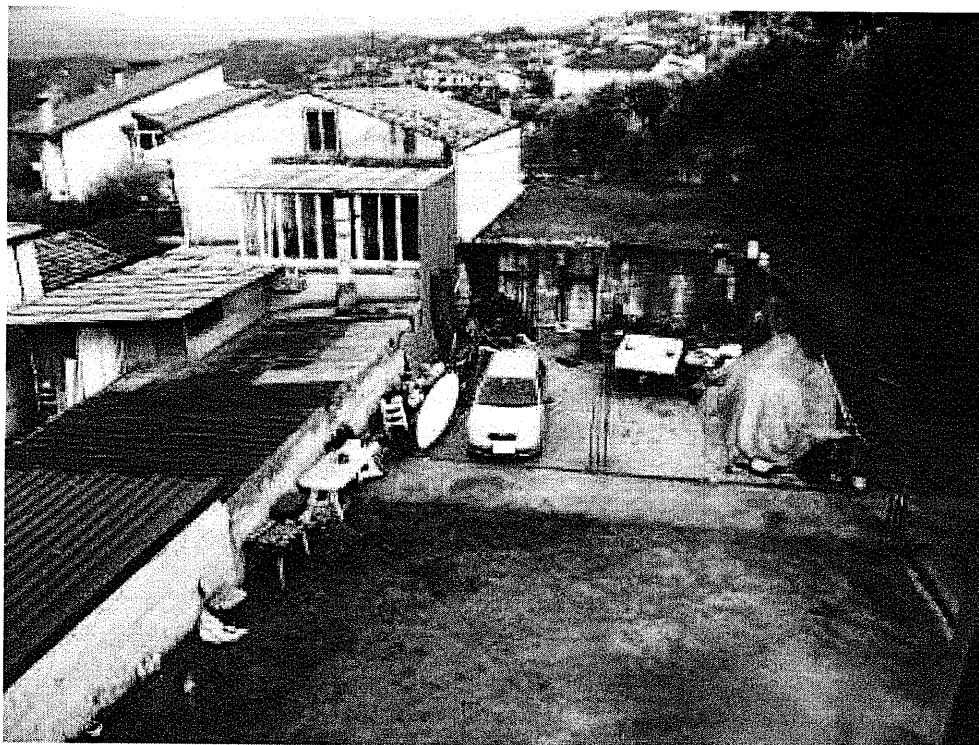


FOTO N. 3 – Area scoperta, corte verso Sud

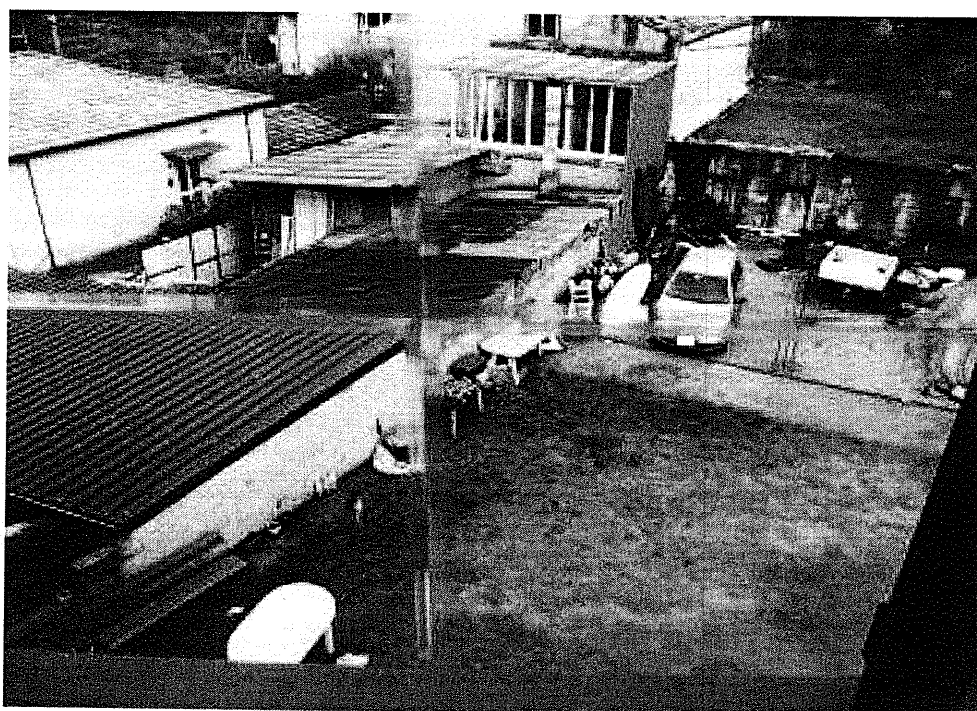


FOTO N. 4 – Area scoperta, corte verso Est



FOTO N. 5 – Area scoperta, corte lato ingresso

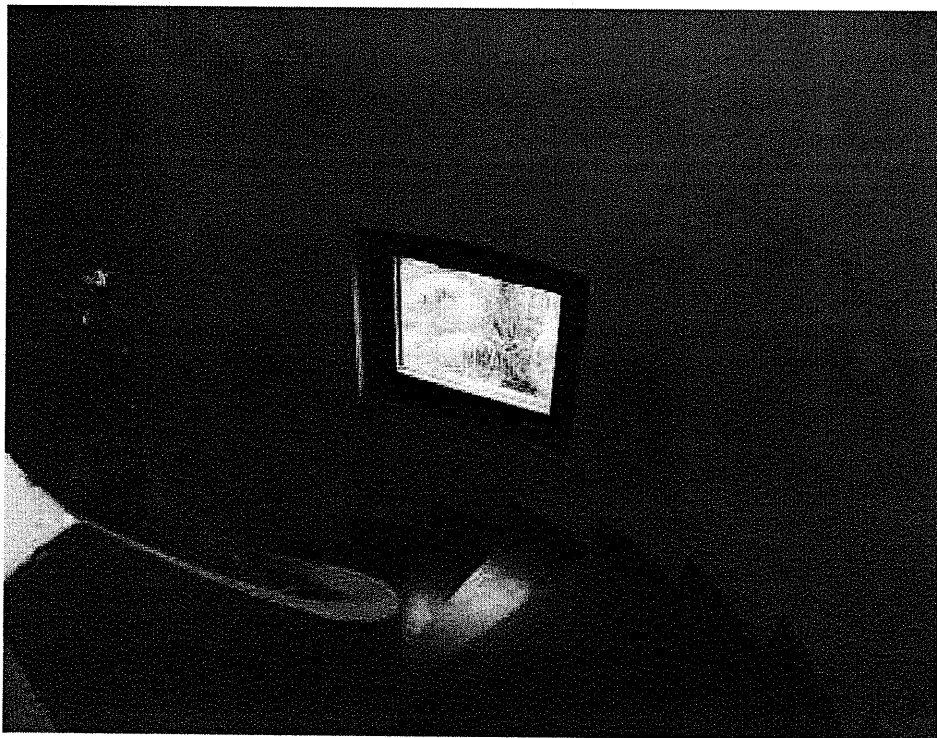


FOTO N. 6 – Scala interna



FOTO N. 7 – Piano primo, disimpegno

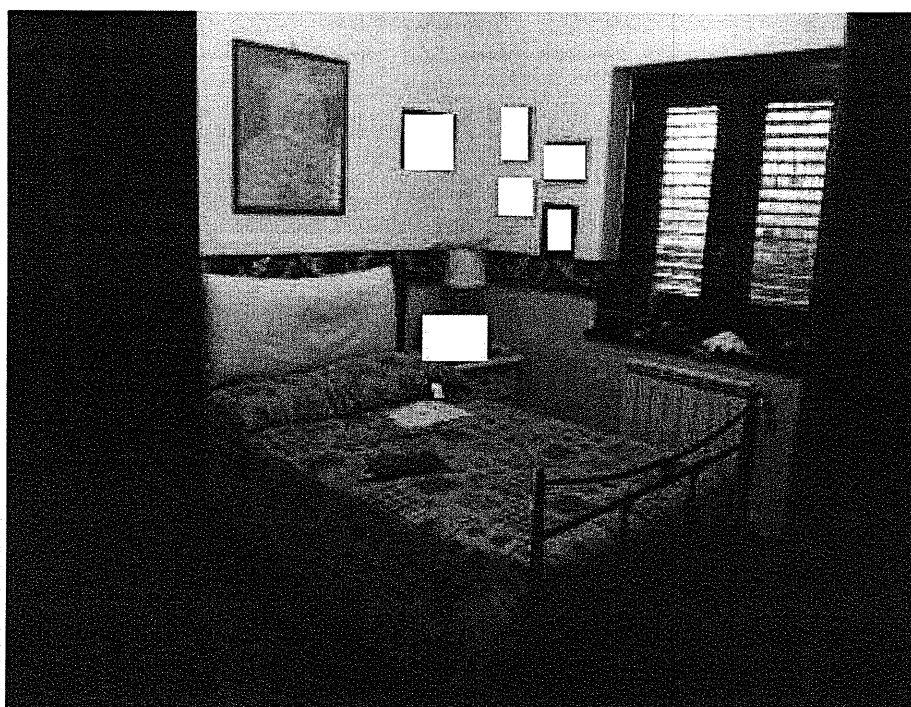


FOTO N. 8 – Piano primo, camera



FOTO N. 9 – Piano secondo, cucina

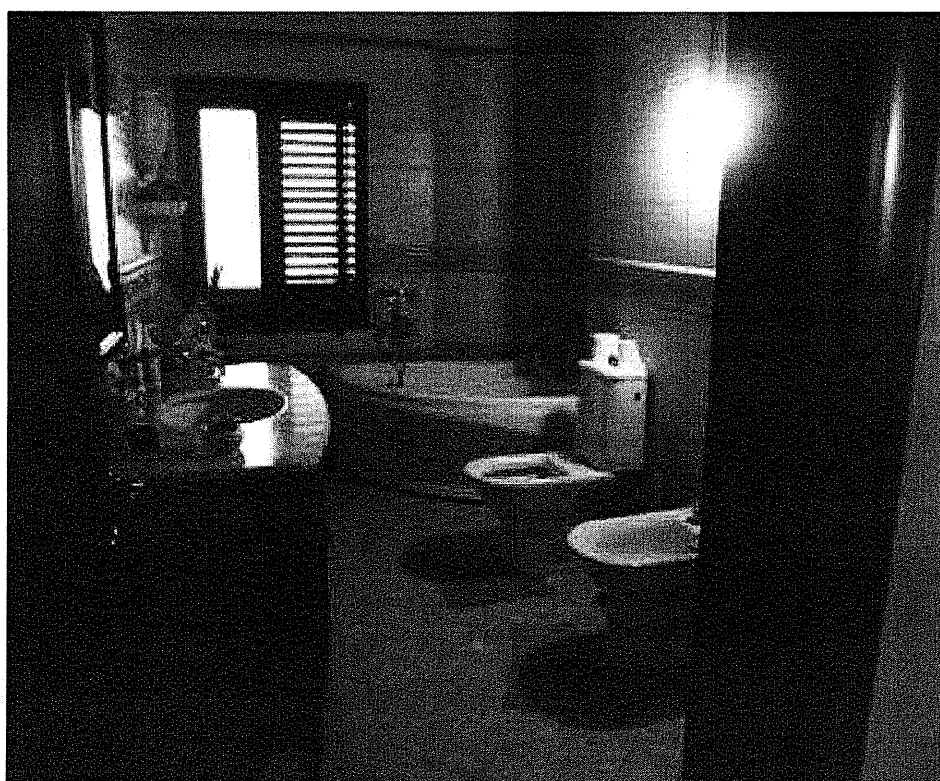


FOTO N. 10 – Piano secondo, bagno



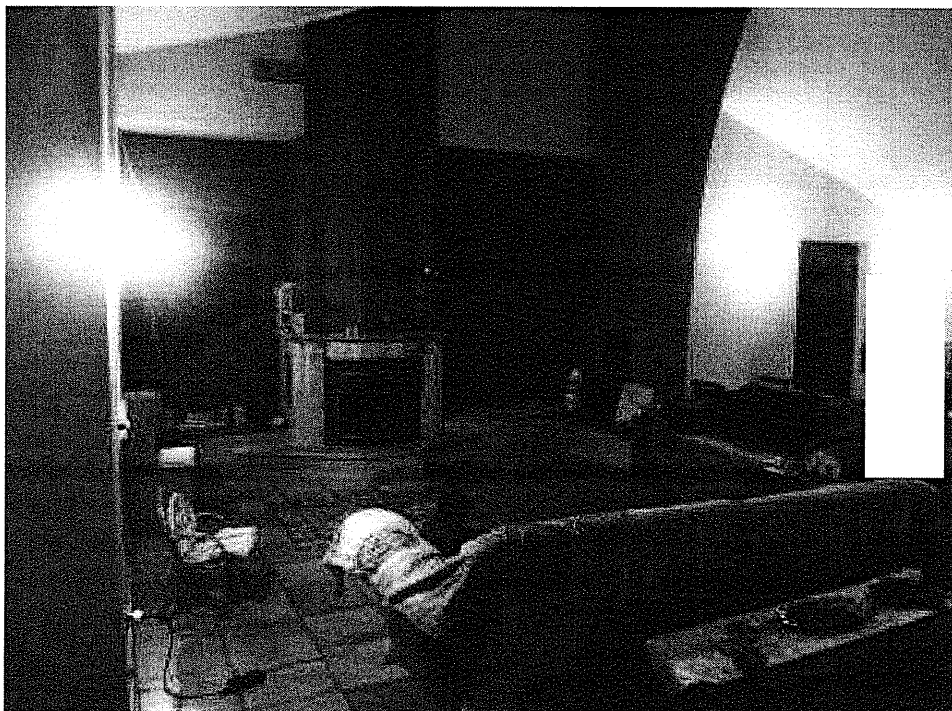


FOTO N. 11 – Piano secondo, sala



FOTO N. 12 – Piano secondo, ingresso, scala

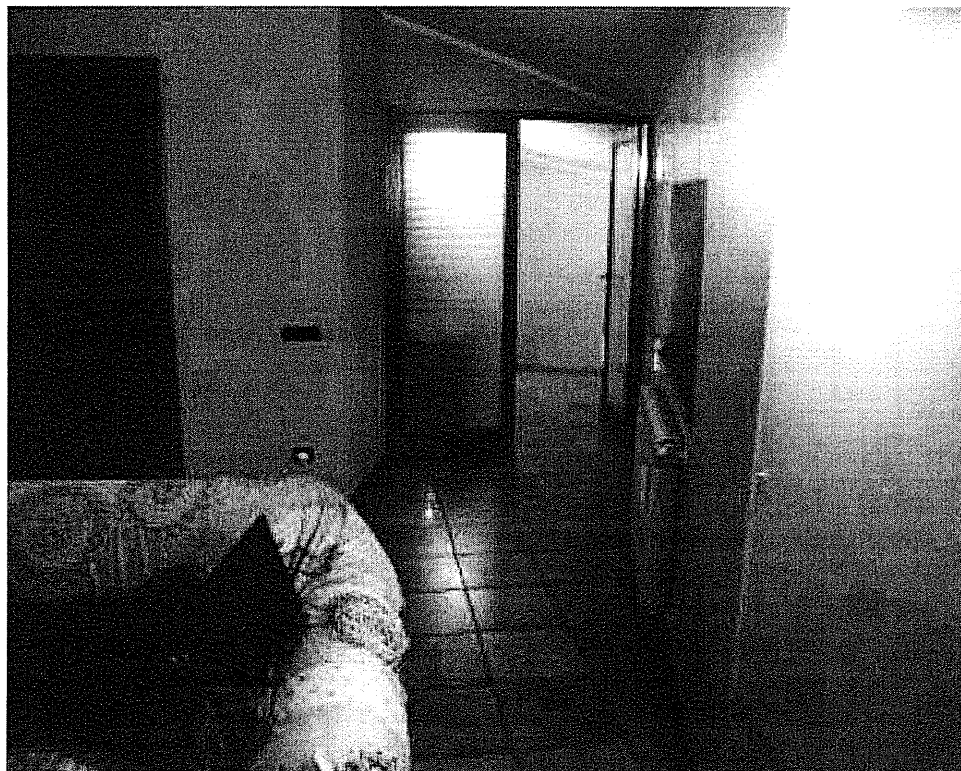


FOTO N. 13 – FOTO N. 12 – Piano secondo, ingresso

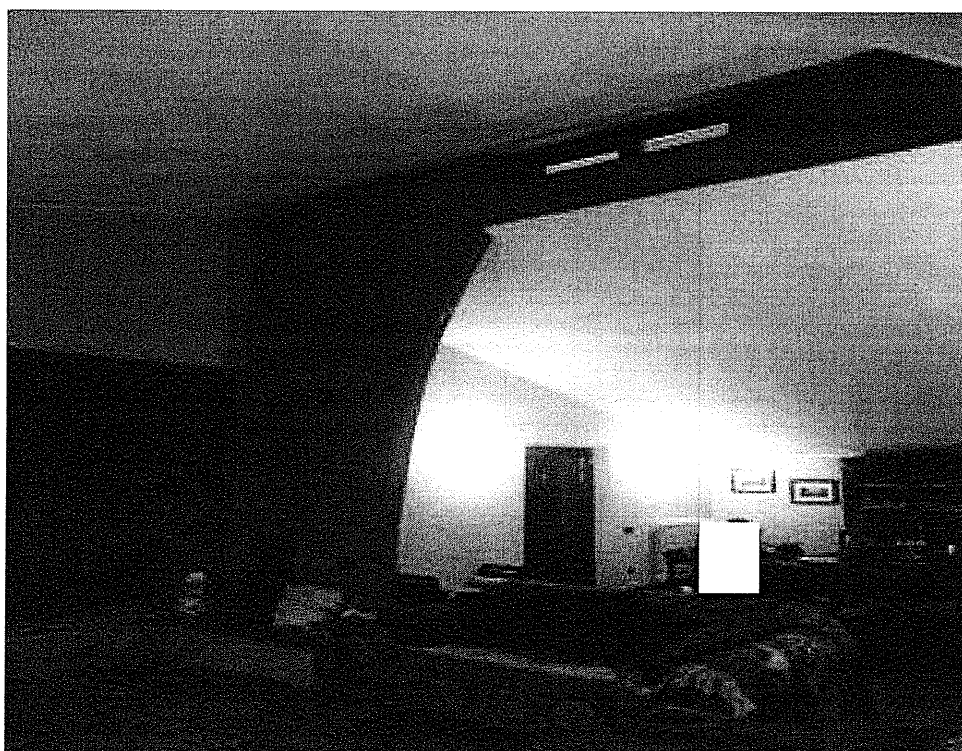
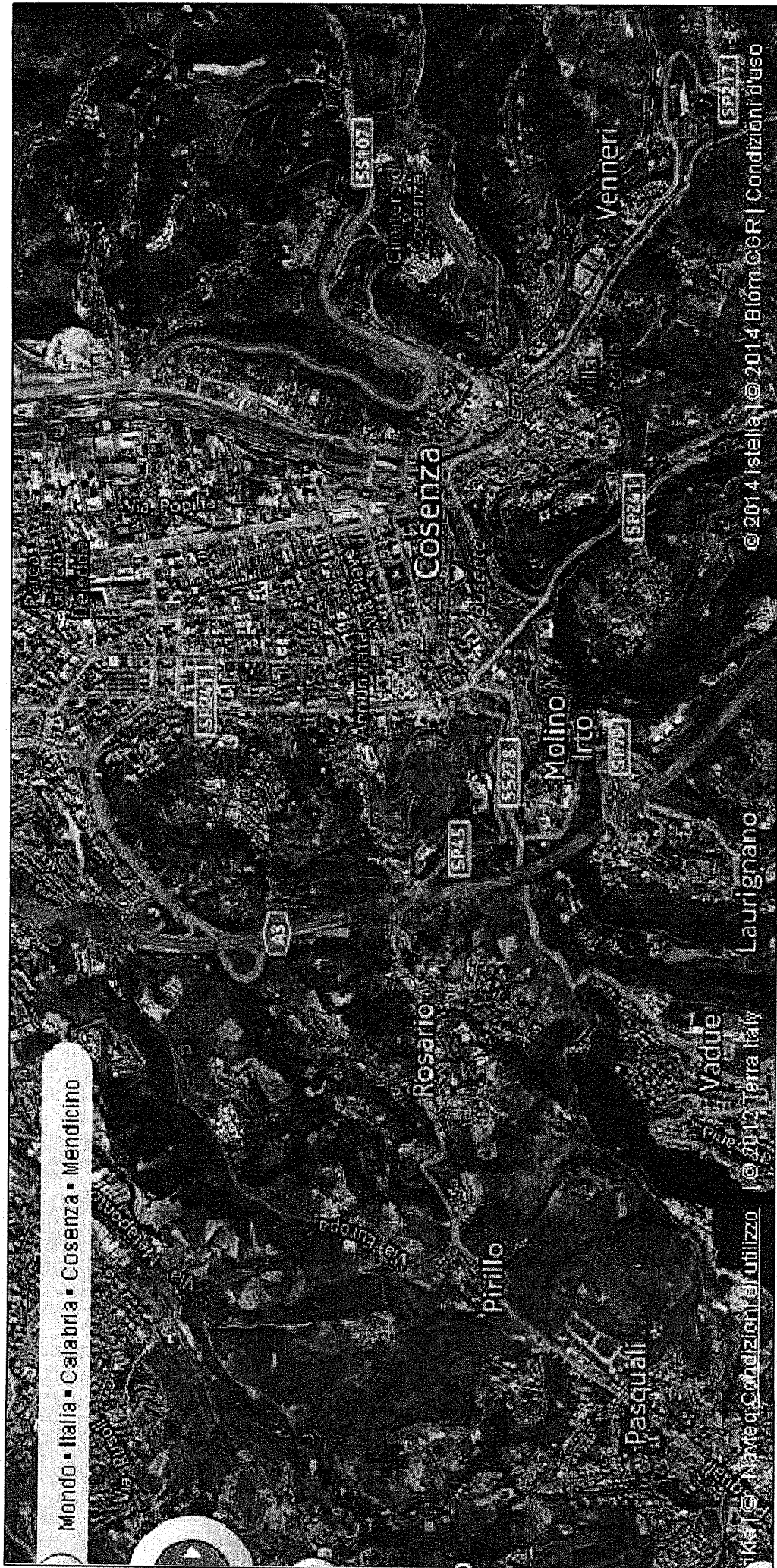
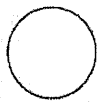
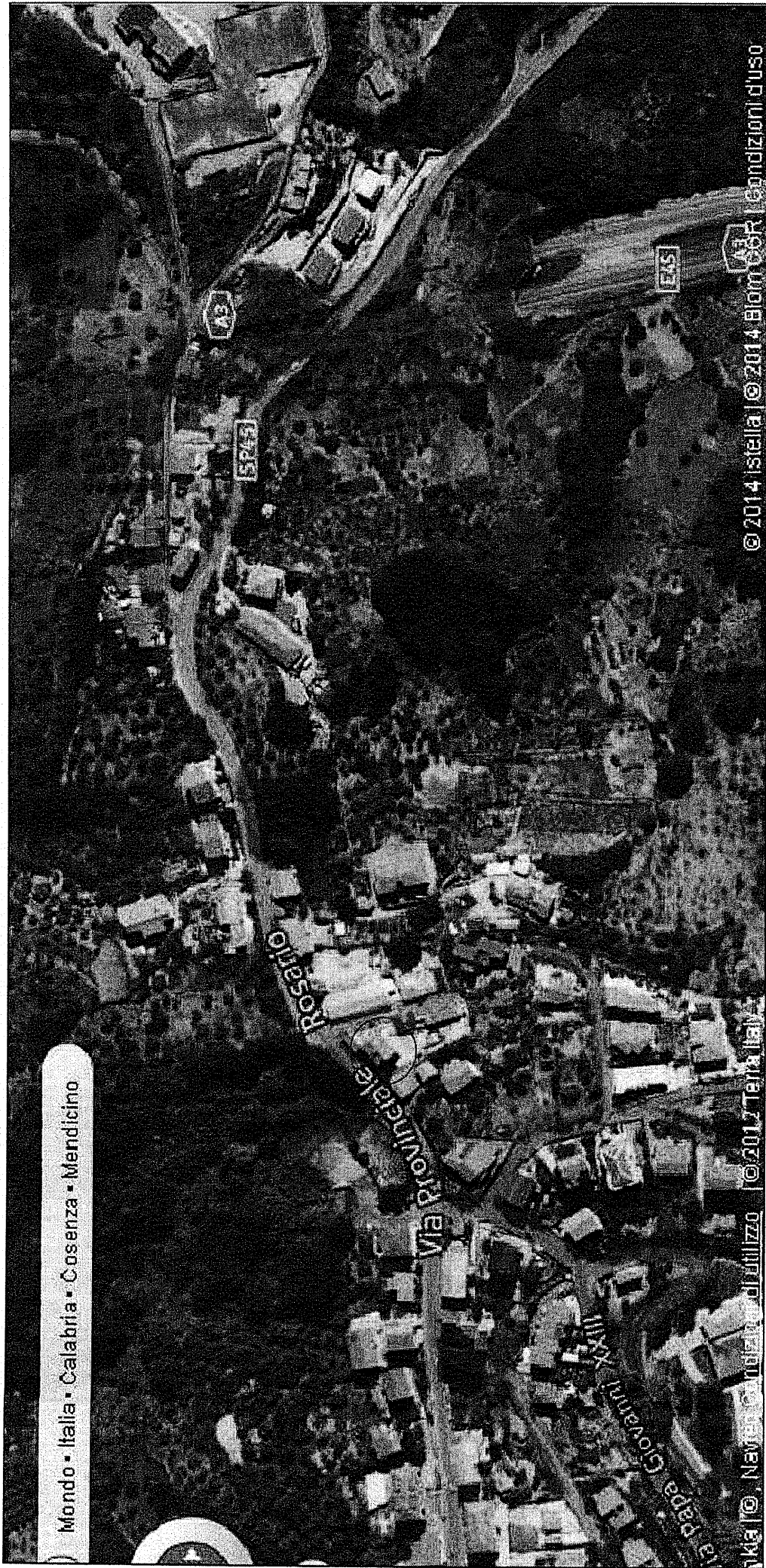


FOTO N. 14 – Piano secondo, sala



○ LOCALIZZAZIONE DEL FABBRICATO NEL CONTESTO TERRITORIALE

ALLEGATO N. 7/1



LOCALIZZAZIONE DEL FABBRICATO

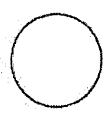
ALLEGATO N. 7/2



Mondo • Italia • Calabria • Cosenza • Mendicino • Via Provinciale Rosario

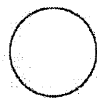
Via Provinciale Rosario

© 2012 Terra Italy | © 2014 Terra Italy | © 2014 Terra Italy



LOCALIZZAZIONE DEL FABBRICATO

ALLEGATO N. 7/3



LOCALIZZAZIONE DEL FABBRICATO

ALLEGATO N. 7/4