

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

PROCEDURA N°297/2010

Tra BANCA DI CREDITO COOP.- SAN VINCENZO LA COSTA  
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).....	5
5- Descrizione, disponibilità e occupaz. degli immobili (quesiti 4,e 11).....	6
6- Irregolarità Catastali e Conformità (quesito 8).....	8
7- Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali (quesiti 13 e 13/bis).....	9
8- Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e valutazione di divisibilità (quesiti 10, 12 e 13).....	9
9- Criteri di formazione dei lotti (quesito 9).....	10
10- Valutazione degli immobili (quesito 14).....	10
11- Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizione sintetica dei lotti .....	14
12- Sintesi dei Lotti.....	15



**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 Marano Principato;

Allegato F: Visure Ipcatastali e Copia Atti di Compravendita;

Allegato G: Documentazione fotografica;

Allegato H: Listino Omi.



## 1. Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare del 04/10/2010, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza il 28/10/2010, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza il 15/11/2010 al n°36224R.G. e n°25178R.P., la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA COSTA, richiedeva al Tribunale di Cosenza l'espropriazione dei seguenti beni:

***“Porzione di fabbricato allo stato rustico costituita da tre vani a piano terra, due vani, bagno e ripostiglio al primo piano, soprastante soffitta e annessa corte di pertinenza esclusiva, confinante con beni di \*\*\*\*\* Ignazio per tre lati e strada vicinale”*** di proprietà del Sig. \*\*\*\*\* , nato a Cosenza il 04/03/1972, e con Cod. Fiscale n. \*\*\*\*\*.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 19/12/2016 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.052348106306 inoltrati in data 18/04/2017 ed indirizzati al Sig. \*\*\*\*\* , successivo avviso consegnato a mano indirizzato al Sig. \*\*\*\*\* , avvisi inoltrati a mezzo P.E.C. del 18/04/2017 ore 16:28 indirizzati all'Avv. \*\*\*\*\* ed all'Avv. Carlo \*\*\*\*\* , tutte le parti interessate sono state avvisate che in data 28/04/2017 a partire dalle ore 15:30 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali 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, allegato alla presente sotto la *lettera B)*.

Alle ore 15:40 il Sottoscritto ha dato inizio alle operazioni di sopralluogo sul fabbricato sito in Comune di Marano Principato, Via Episcopia, oggi identificato al N.C.E.U. al Foglio 3, p.lla 241, sub.2 – abitazione disposta su due livelli con annessa soffitta e corte esclusiva.



Durante il sopralluogo il Sottoscritto ha provveduto a visionare l'immobile oggetto di stima, annotando le qualità costruttive, redigendo una accurata relazione fotografica e compiendo un rilievo planimetrico per meglio documentare l'elaborato peritale. Per come si evince dal rilievo fotografico, allegato alla presente sotto la *lettera G)*, l'abitazione è risultata occupata al momento del sopralluogo.

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

- a. Gli immobili siti in Comune di Marano Principato, Via Episcopia s.n.c., oggi identificato al N.C.E.U. al Foglio 3, p.lla 241, sub.2 sono pervenuti in proprietà del Sig. \*\*\*\*\* mediante atto di donazione per Notaio \*\*\*\*\* (n. rep. 241475) del 14/02/2002, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 26/02/2002 ai n.4104R.G. e 3364R.P. dal Sig. \*\*\*\*\* Ignazio, nato a Marano Principato in data 20/10/1930, con Cod. Fiscale \*\*\*\*\*;
- b. Iscrizione Ipotecaria – Ipoteca volontaria per garanzia di concessione mutuo fondiario – rep. 258509 del 03/04/2003 – Notaio \*\*\*\*\* , trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 07/04/2003 ai n.9601R.G. e 1453R.P., a



favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SAN VINCENZO LA COSTA e contro il Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*;

- c. Iscrizione Ipotecaria – Ipoteca Legale – a Norm. Art. 77 DPR 29/09/1973 NUM.602. – rep. 26170/34 del 12/10/2005 –E.T.R. spa, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 17/10/2005 ai n.40488 R.G. e 15097 R.P a favore di E.T.R. spa e contro il Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*;
- d. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – verbale di pignoramento immobili – eseguito a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SAN VINCENZO LA COSTA e contro il Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 15/11/2010 ai n.36224 R.G. e 25178 R.P..

Tutta quanto appena descritto è riportato nella documentazione ipocatastale allegata in copia alla presente sotto *la lettera F)*.

#### 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 Marano Principato, 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 allegare alla presente sotto la *lettera F)*. In sede di indagine tecnica si sono riscontrati gli estremi degli atti riguardanti l'acquisizione e la provenienza dei beni oggetto di procedura, poi verificati in sede di indagine Ipocatastale, come si evince dalle visure ipocatastali allegare alla presente sotto la *lettera F)*.

Secondo quanto evidenziato da tutta la documentazione rilasciata dal Comune di Marano Principato (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 Marano Principato, Via Episcopia s.n.c., è oggi identificata al N.C.E.U. al Foglio 3, p.lla 241, sub.2;
- B) Per come si evince dalla comparazione tra le planimetrie progettuali, allegare alla presente sotto *la lettera E)*, le planimetrie catastali, allegare 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 sia al piano terra, sia al piano primo. Nello specifico, al piano terra è stata creata una stanza indipendente con accesso esterno che, come si evince dalla relazione fotografica allegata alla presente sotto la *lettera G)*, è utilizzata oggi come deposito; al piano superiore, il primo, risultano realizzate due camerette di più piccole dimensioni;

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, ricade nel Comune di Marano Principato, Via Episcopia s.n.c. e risulta oggi identificata al N.C.E.U. per come di seguito indicato:



Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Sup. Catastale	Rendita €
3	241	2	-	A/3	1	Totale: 187m <sup>2</sup>	309,87

Il subalterno 2 risulta in ditta, come si evince dalla documentazione catastale allegata alla presente relazione sotto la *lettera C)*, al Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nato a Cosenza il 04/03/1972, e con Cod. Fiscale n. \*\*\*\*\*.

Planimetricamente la p.lla 241 confina a nord con altro fabbricato riportato con il mappale 192, ad est con la strada comunale, è presenta una corte esclusiva frazionata dall'attuale p.lla 240 che, per come si evince dagli estratti di mappa allegati, giace sui restanti confini. L'abitazione è situata, per come già precedentemente riportato, in una zona periferica del Comune di Marano Principato; zona immersa nel verde posta a circa 2,5 km dal centro del paese e circa 10,9 km dalla Città di Cosenza. Tale area presenta una connotazione di tipo prettamente residenziale, con prevalenza di abitazioni di tipo monofamiliare. L'abitazione, per come si evince dalla documentazione rilasciata dagli Uffici Tecnici del Comune di Marano Principato, risulta essere stata oggetto di una profonda ristrutturazione nell'anno 2000. Con tale ristrutturazione, si è ampliato un fabbricato preesistente costruito con murature portanti in pietrame granitico grazie all'aggiunta di un adiacente corpo realizzato in muratura di mattoni. Con tale ampliamento, per come riscontrabile dalla documentazione rilasciata dal Comune di Marano Principato, sono stati anche sostituiti i solai in legno con dei nuovi in struttura mista in c.a. e laterizi di tipo UNIC, è stata realizzata una nuova scala in c.a., sono stati rifatti gli impianti elettrico ed idrico, sostituiti gli infissi esterni con dei nuovi di tipo in alluminio, sono stati rifatti gli intonaci interni di tipo civile liscio e quelli esterni di tipo a grana media, sono stati sostituiti i pavimenti e gli infissi interni con dei nuovi in legno di tipo tamburato. Tale ampliamento è stato realizzato su rilascio di concessione edilizia n.498 del 12/12/2000. Ad oggi, per come si evince dalla relazione fotografica, gli esterni risultano in buone condizioni.

Lo sviluppo planimetrico dell'abitazione è disposto su tre piani. Il piano terra presenta un accesso principale posto sul lato est e relativo accesso su corte esclusiva di circa 140 m<sup>2</sup>, e risulta esteso complessivamente circa 104 m<sup>2</sup>; tale piano presenta un ampio soggiorno nella zona di ingresso, che avviene a mezzo





di un portoncino di tipo blindato, scale per accesso al piano superiore, cucina adiacente con apertura di accesso sulla corte esclusiva. In tali ambienti l'intonaco, di colore chiaro, è di tipo civile decorato ma, in alcuni punti, risulta essere sgretolato per via della presenza di umidità; i pavimenti sono di tipo ceramico, gli infissi esterni di tipo in alluminio con veneziane, e nel soggiorno è presente un caminetto. Per come già evidenziato precedentemente, è stata ricavata una camera con accesso esterno oggi utilizzata come deposito di circa 28 m<sup>2</sup> lordi. Al primo piano, a cui si accede tramite la scala interna posta nel soggiorno, sono presenti invece un disimpegno, un ampio bagno, una camera da letto matrimoniale dotata di cabina armadio, due piccole camerette, due balconi. Anche qui le finiture ed i rivestimenti sono del tipo indicato nella descrizione del piano inferiore. Infine, tramite una scala a scomparsa, si accede nel locale sottotetto risultato sgombro e libero in quanto difficilmente praticabile. Tutto il piano primo si sviluppa per circa 104 m<sup>2</sup> lordi. L'abitazione gode, come già detto, di una corte/giardino estesa circa 140 m<sup>2</sup> dotata di recinzione e siepe, a cui si accede tramite la cucina o, dall'esterno, tramite l'accesso riportato nella planimetria e documentato in foto. L'abitazione è risultata dotata di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento ed occupata, per come si evince dall'allegato fotografico, dal nucleo familiare del Signor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , pieno proprietario dell'immobile per le quote di 1000/1000; 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 Marano Principato 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 sia al piano terra, sia al piano primo; al piano terra è stata



isolata una camera a cui si accede solo esternamente, utilizzata come deposito, mentre al piano primo è presente una diversa distribuzione degli interni;

- 2) Nella pratica di ristrutturazione presentata nell'anno 2000 e visionata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Marano Principato, non è risultata presente nessun certificato di agibilità/abitabilità.

Per l'ottenimento dello stesso (oggi segnalazione certificata di agibilità), bisogna computare i costi dovuti alla produzione degli elaborati tecnici ed alle certificazioni necessarie per il rilascio, come ad esempio la relazione di idoneità statica e delle relative prove tecniche, nonché delle rettifiche catastali dovute alle difformità riscontrate.

<b>SPESE TECNICHE PER LA REDAZIONE DELLA "SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' "</b>	
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>COSTO</b>
RELAZIONE DI IDONEITA' STATICA CON PROVE	€ 4.500,00
REDAZIONE DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILTA' A CURA DI UN TECNICO ABILITATO	€ 2.000,00
RETTIFICHE CATASTALI	€ 700,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 7.200,00</b>

Il costo complessivo per la redazione della "Segnalazione Certificata di Agibilità" ammonta quindi a 7.200,00 €.

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

Gli immobili indicati nell'atto di pignoramento, sono interamente di proprietà del Sig. \*\*\*\*\*. La totalità delle quote di appartenenza al Signor \*\*\*\*\* , risultano interamente pignorate nella presente procedura. Tali quote



sono ad esso pervenute mediante atto di donazione per Notaio \*\*\*\*\* (n. rep. 241475) del 14/02/2002, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 26/02/2002 ai n.4104R.G. e 3364R.P. dal Sig. \*\*\*\*\* Ignazio, nato a Marano Principato in data 20/10/1930, con Cod. Fiscale \*\*\*\*\*.

## 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 due livelli, con annessa corte di circa 140 m <sup>2</sup> e soffitta. Il piano terra risulta composto da 75,00m <sup>2</sup> lordi adibiti ad abitazione, e circa 28,00m <sup>2</sup> lordi adibiti a deposito; il primo piano risulta composto da circa 104,00m <sup>2</sup> lordi adibiti ad abitazione e 11,00m <sup>2</sup> di balconi. Il fabbricato ricade nel Comune di marano Principato, Via Episcopia s.n.c. ed identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Sup. Catastale	Rendita €
3	241	2	-	A/3	1	Totale: 187m <sup>2</sup>	309,87

## 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 avallata anche dalla consultazione dei "borsini immobiliari" dell'agenzia del territorio.

### ***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 i **lotti in esame** abbiamo:



Lotto unico:

Destinazione	Superficie (m <sup>2</sup> )	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m <sup>2</sup> )
Abitazione	179,00	1,00	179,00
Balconi	11,00	0,25	2,75
Deposito	28,00	0,30	8,40
Corte	140,00	0,05	7,00
<b>TOTALE</b>			<b>197,15</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 dell'agenzia del territorio, oscilla tra i €/m<sup>2</sup> 435,00 e i €/m<sup>2</sup> 720,00.

*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 n° 4</i>		
$\delta$	$\Delta$	$\Omega$
0,950	1,100	1,124
ProduttoriaII		1,174



I prezzi di base calcolati per gli immobili siti in Comune di Marano Principato, Via Episcopia, sono così determinati:

<b><i>Lotto unico</i></b>				
Valore medio unitario €/m <sup>2</sup>	Coefficienti correttivi Π	Valore medio unitario corretto €/m <sup>2</sup>	Superficie Commerciale m <sup>2</sup>	Valore di Mercato €
577,50	1,174	678,08	197,15	133.683,19
<b>PREZZO DI BASE</b>			<b>133.683,19</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	133.683,19	7.200,00	20.052,48	0 €	0 €	0 €	106.431,00



## 12. Sintesi dei lotti.

SINTESI LOTTO UNICO							
Descrizione:		Unità abitativa disposta su due livelli, con annessa corte di circa 140 m <sup>2</sup> e soffitta. Il piano terra risulta composto da 75,00m <sup>2</sup> lordi adibiti ad abitazione, e circa 28,00m <sup>2</sup> lordi adibiti a deposito; il primo piano risulta composto da circa 104,00m <sup>2</sup> lordi adibiti ad abitazione e 11,00m <sup>2</sup> di balconi. Il fabbricato ricade nel Comune di marano Principato, Via Episcopia s.n.c. ed identificato al N.C.E.U. per come sotto riportato.					
Descrizione qualitativa dello stato attuale:		In buono stato manutentivo					
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Sup. Catastale	Rendita €
3	241	2	-	A/3	1	Totale: 187m <sup>2</sup>	309,87
Superficie Lorda:		<i>179,00 mq Abitazione</i> <i>11,00 mq Balconi</i> <i>28,00 mq Deposito</i> <i>140,00 mq corte esterna</i>					
Superficie Commerciale compless.:		197,15 mq					
Natura e titolarità giuridica:		Piena proprietà del Signor ***** _ quote pignorata: 1000/1000					
Valore base stimato €		133.683,19 (centotrentatremilaseicentottantatre/19)					
Detrazione 1 €		7.200,00 (settemiladuecento/00)					
Detrazione 2 €		20.052,48 (ventimilacinquantadue/00)					
<b>PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €</b>		<b>106.431,00 (centoseimilaquattrocentotrentuno/00)</b>					

Cosenza 21/09/2017

\*\*\*\*\*

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