

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

PROCEDURA N°96/2022

Tra FIRE S.p.a.

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. ....	4
4-	Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica, e altre documentazioni .....	6
5-	Descrizione, disponibilità e occupaz. degli immobili .....	8
6-	Irregolarità Catastali e Conformità .....	9
7-	Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali .....	11
8-	Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e valutazione di divisibilità .....	11
9-	Criteri di formazione dei lotti .....	11
10-	Valutazione degli immobili .....	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 Casali del Manco;

Allegato F: Visure Ipocatastali;

Allegato G: Documentazione fotografica;

Allegato H: Borsino Immobiliare.

## 1. Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza il 28/06/2022 al n°19329R.G. e n°15830R.P., la SUMMER SPV S.r.l., richiedeva al Tribunale di Cosenza l'espropriazione dei seguenti beni:

- 1) **Unità immobiliare sita nel Comune di Casali del Manco (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 64, sub 7, Cat A/4, Via Fausto Gullo n°37, piano 2°;**

di proprietà dei Signori:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato [REDACTED] il \*\*\*\*\* , c.f. n. \*\*\*\*\* , per la quota pari a ½ in regime di comunione legale dei beni;
- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nata a [REDACTED] il \*\*\*\*\* , c.f. n. \*\*\*\*\* , per la quota pari a ½ in regime di comunione legale dei beni.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 23/09/2022 ha nominato quale esperto il Sottoscritto Ing. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n.3143, 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 da pignoramento. In seguito a diversi rinvii causati da avverse condizioni metereologiche, il sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento si è svolto regolarmente in data 09/12/2022 a partire dalle ore 08:30, alla presenza del proprio collaboratore, l' Ing. Simone Ferrise e della Signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , regolarmente riconosciuta con documento, in qualità di comproprietaria ed occupante dell'immobile sito al 2° piano, della palazzina ubicata in comune di Comune Casali del Manco (CS) (già comune di Trenta).

Il Sottoscritto ha quindi compiuto regolarmente le operazioni peritali sugli immobili oggetto di pignoramento, cioè sulla abitazione posta al primo piano

dell'edificio sito in Comune di Casali del Manco (CS), Via Fausto Gullo n°37, identificate rispettivamente al N.C.E.U. al Foglio 4, p.lla 64, sub.7 - Cat A/4, Cons. 4 Vani, piano 2°.

Durante il sopralluogo il Sottoscritto ha provveduto a visionare gli immobili oggetto di stima, ad annotare le qualità costruttive, a redigere 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 dal nucleo familiare della signora \*\*\*\*\* e del Sig. \*\*\*\*\***.

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 Casali del Manco (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 e verifica della documentazione di cui all'art. 567 comma2 c.p.c..

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 Casali del Manco, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per la risposta ai quesiti posti. Dalle ricerche effettuate nel ventennio antecedente la data del pignoramento, si è riscontrato quanto segue:

- a) Atto notarile pubblico – rep. 18991 del 296/12/1997 – Notaio Zupi Francesca, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 24/01/1998 ai n.1652R.G. e 1443R.P., (atto di divisione) – riguardante immobile interessato da procedura – Casali del Manco, Fl.4, p.lla 64, sub.7;
- b) Atto notarile pubblico – compravendita – rep. 60824 del 29/05/2003 – Notaio Viggiani Carlo, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 29/05/2003 ai n.14107R.G.

- e 10485R.P., – riguardante immobile interessato da procedura – Casali del Manco, Fl.4, p.lla 64, sub.7;
- c) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo – rep. 60825 del 28/05/2003 – Notaio Viggiani Carlo, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 29/05/2003 ai n.14108R.G. e 2090R.P., (capitale €49.063,00 – Ipoteca su €98.126,00) a favore della \*\*\*\*\*. e contro i Sig.ri \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato [REDACTED] il \*\*\*\*\* , c.f. n. \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , nata [REDACTED] il \*\*\*\*\* , c.f. n. \*\*\*\*\* ;
- d) Ipoteca legale – Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 Num. 602 - rep. 9673/34 del 07/06/2007 – E.TR. S.p.a. Cosenza, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 12/06/2007 ai n.22986R.G. e 5386R.P., (capitale €4.711,71 – Ipoteca su €9.423,42) a favore della E.TR S.p.a. e contro il Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a Cosenza (CS) il \*\*\*\*\* , c.f. n. \*\*\*\*\* , per i diritti pari ad ½ della proprietà;
- e) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo – rep. 78790/31011 del 05/07/2011 – Notaio Viggiani Carlo, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 06/07/2011 ai n.18938R.G. e 3504R.P., (capitale €80.000,00 – Ipoteca su €144.000,00) a favore della \*\*\*\*\*. e contro i Sig.ri \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato [REDACTED] il \*\*\*\*\* , c.f. n. \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , nata [REDACTED] il \*\*\*\*\* , c.f. n. \*\*\*\*\* ;
- f) **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** – verbale di pignoramento immobili – eseguito a favore della SUMMER SPV S.r.l., contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a Cosenza (CS) il \*\*\*\*\* , c.f. n. \*\*\*\*\* , per la quota pari a ½ in regime di comunione legale dei beni e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nata a Cosenza (CS) il \*\*\*\*\* , c.f. n. \*\*\*\*\* , per la quota pari a ½ in regime di comunione legale dei beni, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 28/06/2022 ai n.19329R.G. e 15830R.P., eseguito su Unità

**immobiliare sita nel Comune di Casali del Manco (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 64, sub 7, Cat A/4, Via Fausto Gullo n°37, piano 2°.**

I dati catastali risultano corretti e concordi con quanto indicato nel pignoramento. Per la procedura in oggetto è stato redatto Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. corredato da documentazione catastale idonea.

#### 4. Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica e altre documentazioni.

Con domande presentate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Casali del Manco, 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 Ipocatastale, come si evince dalle visure ipocatastali allegate alla presente sotto la *lettera F)*.

Secondo quanto evidenziato da tutta la documentazione rilasciata dal Comune di Casali del Manco (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) Le abitazioni oggetto di pignoramento sono:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Casali del Manco (CS), Via Fausto Gullo n°37 – Catasto Fabbricati, Foglio 7, Particella 64, sub 7, Cat A/4, p.2°;

B) Per l'immobile oggetto di pignoramento risulta rilasciata "Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità". Tale porzione immobiliare risulta in ampliamento ad un immobile edificato in data anteriore all'anno 1967 e, per come visionabile da tutta la documentazione allegata alla presente, è stata oggetto di "concessione edilizia in sanatoria" n.97 del 14/07/1997. Tale porzione immobiliare risulta in ampliamento ad un immobile edificato in data anteriore all'anno 1967 e, per come visionabile da tutta la documentazione allegata alla presente, è stata oggetto di "concessione edilizia in sanatoria" n.97 del 14/07/1997.

**C) Per come si evince dalla comparazione delle planimetrie catastali, allegata alla presente sotto la lettera C), con i rilievi planimetrici compiuti dal Sottoscritto ed allegati alla presente sotto la lettera D) e con le documentazioni progettuali, allegata alla presente sotto la lettera E), gli immobili risultano attualmente conformi a meno delle seguenti errate rappresentazioni grafiche:**

**Nella planimetria catastale non risulta riportato il balcone presente in progetto sul lato sud;**

**Sia nella planimetria progettuale, Sia nella planimetria catastale risulta una diversa posizione di alcuni tramezzi interni.**

**la planimetria**

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.

L'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare è posta al piano secondo di un fabbricato di tre piani complessivi sito in Comune di Casali del Manco, Via Fausto Gullo n.37, e risulta oggi identificato al N.C.E.U. per come di seguito indicato:

Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
4	64	7	A/4	2	4 vani	114m <sup>2</sup>	150,81

L'abitazione risulta catastalmente in ditta a:

\*\*\*\*\* (CF \*\*\*\*\*), nato a Cosenza (CS) il \*\*\*\*\*;

Comproprietario per ½ in regime di comunione legale dei beni;

\*\*\*\*\* (CF \*\*\*\*\*), nata a Cosenza (CS) il \*\*\*\*\*;

Diritto: Comproprietario per ½ in regime di comunione legale dei beni;

L'abitazione risulta occupata dal nucleo familiare della Sig.ra \*\*\*\*\* e del Sig. \*\*\*\*\*

L'appartamento occupa planimetricamente l'intera del piano. Tutto il fabbricato risulta identificato con la particella 64 e confina a nord con la Via Fausto Gullo, ad est con la particella 65, a sud con Via Alfonso Rendano ed a ovest con la particella 893. La zona dove sorge il fabbricato è un piccolissimo centro urbano periferico della città di Cosenza, frazione ricadente nel vecchio comune di Trenta. La zona risulta avere una connotazione urbanistica predominante di tipo abitativo e risulta posta a circa 2,5 km dal centro della Città di Cosenza.

La palazzina, realizzata con una struttura portante in muratura, presenta degli intonaci esterni di colore giallo molto deteriorati ed in pessimo stato ed una copertura con struttura in legno e coppi.

L'appartamento presenta un accesso tramite portone in alluminio e vetro posto su Via Fausto Gullo, al civico n°37; attraverso una prima rampa di scale in marmo, si arriva al portoncino di ingresso che immette su una seconda rampa di scale, meno rifinita, che asserva l'appartamento. Tramite un portoncino di tipo blindato si accede quindi all'appartamento composto da un soggiorno cucina con adiacente ripostiglio, una camera da letto matrimoniale, un'ampia camera da letto secondaria, un antibagno ed un bagno.

Gli infissi esterni sono di tipo in alluminio mentre, per come rappresentato dalla relazione fotografica allegata alla presente sotto *la lettera G)*, gli infissi interni sono in legno. Gli intonaci interni, in parte di tipo civile, in parte stuccati e ben rifiniti, risultano di colore chiaro e in buono stato, fatta eccezione che per la camera da letto secondaria: qui risultano rovinati da macchie dovute a muffa provocate da qualche piccola infiltrazione proveniente dal sottotetto. I rivestimenti del pavimento risultano in parte realizzati con marmi, in parte con piastrelle di tipo ceramico. I rivestimenti del bagno ed i sanitari risultano datati ed in pessimo stato. L'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento; quest'ultimo presenta radiatori di tipo ordinario ed un generatore alimentato a pellet.

L'abitazione al piano primo presenta una superficie commerciale abitabile di 150m<sup>2</sup>, un balcone posto sul lato sud di 7,20 m<sup>2</sup>, un balcone posto sul lato est unito al ballatoio di ingresso ed avente una superficie complessiva di 22m<sup>2</sup>.

L'abitazione a piano secondo presenta una superficie commerciale abitabile di 104m<sup>2</sup>, un balcone posto sul lato sud di 4,20 m<sup>2</sup>, un balcone posto sul lato ovest di 4,20m<sup>2</sup>.

Il fabbricato, per come si evince dalla documentazione rilasciata dagli Uffici Tecnici del Comune di Casali del Manco, risulta essere stato edificato in parte in data anteriore al 1° settembre 1967, in parte realizzato in ampliamento realizzato su “concessione edilizia in sanatoria” n.97 del 14/07/1997.

Per come rilevato in sede di sopralluogo risultano presenti delle diverse distribuzioni interne ed una errata rappresentazione catastale; ciò implica dei “costi di sanatoria” sotto meglio calcolati e rappresentati.

Tutte le quote di proprietà 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.

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

- A) Il fabbricato risulta, per come indicato nella documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casali del Manco ed allegata alla presente sotto la *lettera E)*, edificato su rilascio di concessione edilizia n.6 del 23/03/1985 (pratica edilizia 1322 del 1984). Tale pratica edilizia risulta, secondo quanto dichiarato dal responsabile dell'ufficio tecnico, mai definita e completata;
- B) Per come si evince dalla comparazione delle planimetrie catastali, allegate alla presente sotto la *lettera C)*, con i rilievi planimetrici compiuti dal Sottoscritto ed allegati alla presente sotto la *lettera D)* e con le documentazioni progettuali, allegate alla presente sotto la *lettera E)*, gli immobili risultano attualmente conformi con gli atti catastali, ma non conformi ai progetti depositati. Dall'analisi della documentazione, si evince una diversa distribuzione interna, ed una diversa dislocazione della muratura portante; inoltre il corpo scala risulta "aperto" ed esterno e non "chiuso" per come rappresentato nella documentazione progettuale;

Per definire tale pratica e sanare le difformità progettuali sopra riportate, è necessario quindi redigere una pratica edilizia composta dalle seguenti documentazioni progettuali e con i seguenti costi tecnici:

<b>COSTI SANATORIA</b>	
<b>SPESE TECNICHE PER REDAZIONE SANATORIA</b>	
SANZIONE AMMINISTRATIVA PER SANATORIA	516,00 €
DIRITTI DI SEGRETERIA PER ISTRUTTORIA S.C.I.A. O P.D.C.	100,00 €
SPESE TECNICHE PER REDAZIONE ELABORATI TECNICO/GRAFICI S.C.I.A.	900,00 €
SPESE VARIAZIONI CATASTALI	450,00 €
<b>TOTALE</b>	<b>1.966,00 €</b>

Tale pratica edilizia andrà a sanare le anomalie riscontrate.

Il totale dei costi complessivi per sanare gli abusi riscontrati e completare la pratica edilizia in itinere è quindi pari a:

**€1.966,00 (millenovecentosessantasei/00 euro).**

7. Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali.

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.

Gli immobili indicati nell'atto di pignoramento, sono interamente di proprietà dei Signori:

- \*\*\*\*\* (CF \*\*\*\*\*), nato [REDACTED] il \*\*\*\*\*; Comproprietario per ½ in regime di comunione legale dei beni;
- \*\*\*\*\* (CF \*\*\*\*\*), nata [REDACTED] il \*\*\*\*\*; Diritto: Comproprietario per ½ in regime di comunione legale dei beni;

La totalità delle quote di appartenenza risultano interamente pignorate nella presente procedura.

L'abitazione risulta oggi occupata ed abitata dal nucleo familiare dei Signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*;

9. Criteri di formazione dei lotti.

Per i beni in oggetto della procedura di esecuzione immobiliare si è provveduto alla formazione d un unico lotto per come di seguito indicato:

<b>LOTTO UNICO</b>							
Unità abitativa disposta su un unico livello al piano secondo, della palazzina sita in Comune di Casali del Manco, Via fausto Gullo n°37, composta da 104,00 m <sup>2</sup> lordi abitabili, due Balconi di complessivi 8,40 m <sup>2</sup> ; L'appartamento risulta composto da cucina/soggiorno, bagno, corridoio e due ampie camere da letto. L'abitazione ricade nel Comune catastale di Casali del Manco (CS) – frazione di Trenta, e risulta identificata al N.C.E.U. con i seguenti dati:							
Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
4	64	7	A/4	2	4 vani	114 mq	150,81

## 10. Valutazione degli immobili.

### *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	104,00	1,00	104,00
Balconi	8,40	0,30	2,52
<b>TOTALE</b>			<b>106,52</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> 424,00 e i €/m<sup>2</sup> 602,00, con un valore medio pari a €/m<sup>2</sup> 513,00.

***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>		
$\delta$	$\Delta$	$\Omega$
1,15	0,979	0,985
Produttoria $\Pi$		1,109

I prezzi di base calcolati per gli immobili siti in Comune di Casali del Manco, Via Fausto Gullo n°37 sono così determinati:

<i>Lotto uno</i>				
Valore medio unitario	Coefficienti correttivi	Valore medio unitario corretto	Superficie Commerciale	Valore di Mercato
€/m <sup>2</sup>	$\Pi$	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€
513,00	1,109	568,90	106,52	60.598,98
<b>PREZZO DI BASE</b>			<b>60.598,98</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	60.598,98	1.966,00	9.089,85	0 €	0 €	0 €	49.543,00

## 12. Sintesi dei lotti.

<b>SINTESI LOTTO UNICO</b>							
Descrizione:		Unità abitativa disposta su un unico livello al piano secondo, della palazzina sita in Comune di Casali del Manco, Via fausto Gullo n°37, composta da 104,00 m <sup>2</sup> lordi abitabili, due Balconi di complessivi 8,40 m <sup>2</sup> ; L'appartamento risulta composto da cucina/soggiorno, bagno, corridoio e due ampie camere da letto. L'abitazione ricade nel Comune catastale di Casali del Manco (CS) – frazione di Trenta, e risulta identificata al N.C.E.U. con i dati sotto riportati					
Descrizione qualitativa dello stato attuale:		In cattivo stato manutentivo esterno; buono stato 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>
4	64	7	A/4	2	4 vani	114 mq	150,81
Superficie Lorda:		<i>104,00 mq Abitazione 8,40 mq Balconi;</i>					
Superficie Commer. :		<i>106,52 mq</i>					
Natura e titolarità giuridica:		***** (CF *****), nato a Cosenza (CS) il *****; Comproprietario per ½ in regime di comunione legale dei beni; ***** (CF *****), nata a Cosenza (CS) il *****; Diritto: Comproprietario per ½ in regime di comunione legale dei beni;					
<b>Valore base stimato €</b>		<b>60.598,98 (sessantamilacinquecentonovantotto/98)</b>					
Detrazione 1 €		1.966,00 (millenovecentosessantasei/00)					
Detrazione 2 €		9.089,85 (novemilaottantanove/85)					
<b>PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €</b>		49.543,00 (quarantanovemilacinquecentoquarantatre/00)					
<b>NOTE:</b>		<b>Immobile occupato da esecutati</b>					

Cosenza 28/03/2023

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