

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Procedura esecutiva immobiliare N. 29/2022 RGE

Giudice

Dott. Ssa Mariarosaria Savaglio

C.T.U.

Dott. Ing. Giovanni Marcovicchio

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

promossa da:

Intesa San Paolo S.p.A.

contro



Febbraio 2023

PREMESSA

L'Ill.mo Giudice Dott.ssa Mariarosaria Savaglio, in riferimento all'esecuzione immobiliare n. 29/2022 RGE, nominava esperto stimatore, il sottoscritto Ing. Giovanni Marcovicchio iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza al n. 4919, con studio tecnico in Spezzano Albanese (CS), Via Ferdinando Cassiani n. 86.

Dopo il giuramento di rito sono stati posti al CTU i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);
- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche,

pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

- 3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
- 4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

- 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
- 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa

eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la

predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- 13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;
- 15) riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del

diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto, dopo aver esaminato la documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, di cui ha estratto copia, ha dato inizio alle operazioni peritali in data 19/01/2023, alle ore 11:00 presso gli immobili oggetto di causa, siti nel Comune di Cosenza (CS). Durante il primo sopralluogo si è preso visione dei beni siti alla via Poseidonia Paestum n.6 procedendo al rilevamento architettonico degli stessi per verificarne la corrispondenza con le planimetrie catastali, producendo adeguata testimonianza grafica e fotografica.

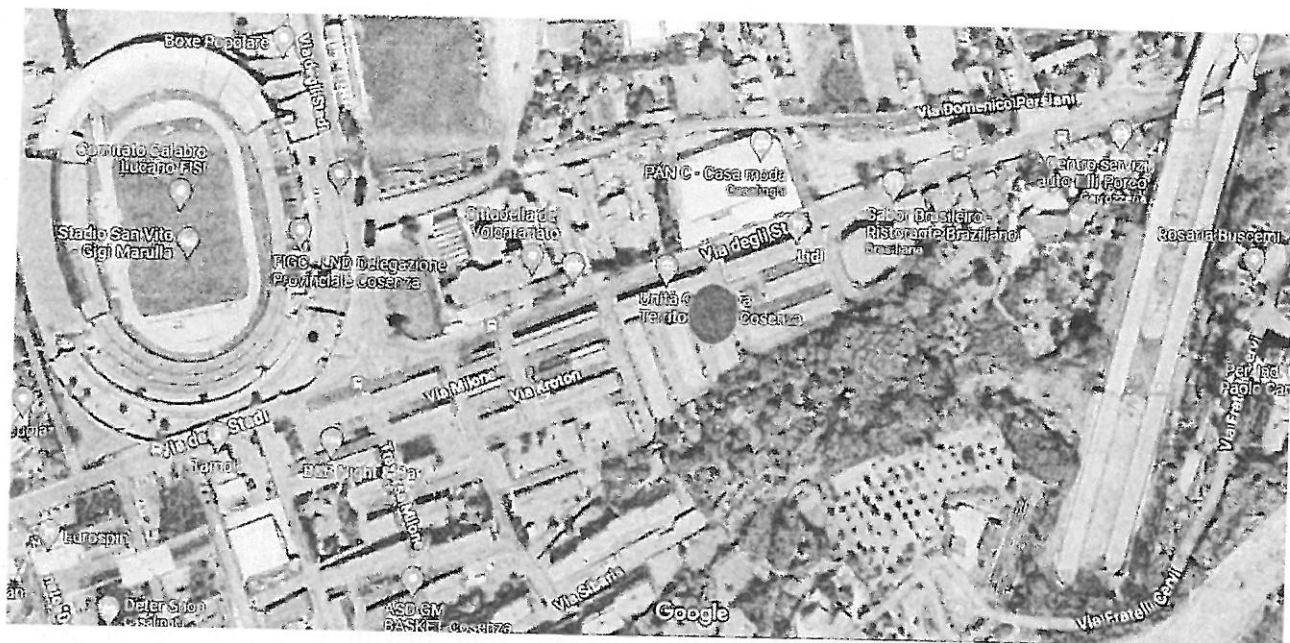
RICOGNIZIONE BENI DI CAUSA

NUDA PROPRIETÀ SU:

- **Comune di Cosenza:** appartamento destinato a civile abitazione in via Poseidonia Paestum n. 6, Pal. B, Scala B composto da tre vani utili oltre vani accessori e un vano soffitta.

Detti beni risultano censiti al NCEU al Foglio 2, particella 85, sub. 10

Si precisa che il Sigg. [REDACTED] genitori dell'esecutato, hanno il diritto di abitazione presso l'immobile oggetto di pignoramento.



localizzazione dei beni (fonte Google Maps)

DESCRIZIONE BENI DI CAUSA

L'immobile in oggetto riguarda un appartamento posto al piano primo di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra e piano sottotetto con struttura portante in muratura, orizzontamenti in latero-cemento e copertura costituita da tegole laterizie.

Le facciate esterne sono intonacate con intonaco civile e successiva tinteggiatura, il tutto in scarso stato di manutenzione

Esso è costituito da ingresso/disimpegno, due stanze da letto, uno stanzino, un soggiorno con angolo cottura ed un servizio igienico, inoltre è presente un locale soffitta nel piano sottotetto a cui si accede attraverso la scala comune.

Le principali finiture interne sono costituite da pavimenti in gres, servizio igienico rivestito in ceramica, serramenti esterni in alluminio con vetro doppio, le porte interne

sono in legno tamburato.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico e di riscaldamento costituito da caldaia autonoma e termosifoni in alluminio.

Il sottotetto è costituito da un unico ambiente con travi di legno e tegole a vista.

L'immobile oggetto della presente perizia tecnica è sito in via Poseidonia Paestum nel comune di Cosenza, zona caratterizzata da insediamenti di tipo popolare.

E' ben collegata con il centro e ben servita dai mezzi pubblici, traffico e parcheggi non presentano problemi particolari rispetto alla media cittadina, le aree sono sufficienti sia come manutenzione che come attrezzature.

La popolazione residente appartiene al ceto medio con redditi generalmente medi e medio-bassi, non vi sono problemi di sicurezza particolari e ordine pubblico tali da influenzare il mercato immobiliare.

L'immobile dista circa 2 km dal centro della città e a dista circa 2 km dallo svincolo autostradale di Cosenza.

Consistenza analitica dei singoli ambienti

	Superficie (mq)	Altezza med. (m)
STANZA 1	16,34	2,9
STANZA 2	17,93	2,9
STANZA 3	8,7	2,9
DISIMPEGNO	6,32	2,9
CUCINA SOGGIORNO	17,6	2,9
WC	4,54	2,9
BALCONE 1	2,8	
BALCONE 2	2,8	
SOTTOTETTO	3,9	1,35

Tab. 1

Consistenza dei beni

	Superficie (mq)
APPARTAMENTO	86,8
BALCONI	5,6
SOTTOTETTO	18,6
TOTALE	111

Tab. 2

VERIFICA DELLA DESCRIZIONE CONTENUTA NEL PIGNOTRAMENTO

Si ribadisce che i beni oggetto del pignoramento risultano censiti al NCEU al Foglio 2, particella 85, sub. 10 del comune di Cosenza in via Poseidonia Paestum n. 6, così come indicato nell'atto di pignoramento e si ribadisce anche che l'esecutato è proprietario della 'nuda proprietà' del bene pignorato così come indicato a pagina due dell'atto di pignoramento.

CONFORMITA' CATASTALE E URBANISTICA

In fase di sopralluogo e di rilievo geometrico dell'immobile si è accerta la difformità tra la planimetria catastale, il progetto depositato e lo stato dei luoghi dovuta ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

Successivamente alla realizzazione dell'immobile è stato realizzato un angolo cottura con la realizzazione di nuovi tramezzi e l'apertura di un vano finestra verso l'esterno, inoltre è stata demolito un tramezzo e realizzato uno nuovo in cartongesso; il tutto è meglio spiegato nell'allegata tavola grafica di confronto.

Per regolarizzare gli abusi è necessaria una pratica urbanistica in sanatoria (SCIA) per l'apertura del vano finestra e per la diversa distribuzione degli spazi interni, e del deposito al genio civile per l'apertura di un varco nella struttura portante in muratura. Il tutto è quantificato in € 5.000,00.

POSSIBILITA' DI DIVISIONE IN PIU' LOTTI

Trattasi di un appartamento di modeste entità e relativo sottotetto di pertinenza non abitabile; per tal motivo il bene pignorato si ritiene indivisibile.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è occupato dai genitori dell'esecutato i quali godono del diritto di abitazione.

VINCOLI E CONDOMINIO

L'immobile è situato in 'Zona B5' Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi del tessuto urbanistico del Comune di Cosenza.

L'appartamento in oggetto è posto all'interno di un fabbricato plurifamiliare non costituito in condominio, a tal ragione non ci sono spese condominiali da sostenere.

L'unica spesa comune con le altre unità abitative del fabbricato è rappresentata dall'energia elettrica delle scale, quantificata in circa 70 euro annui per ciascuna unità.

CRITERIO DI STIMA

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni in esame; tale valore sarà ricavato per via sintetico – comparativa, sulla base dei prezzi correnti nella zona ed in zone limitrofe per nuove unità realizzate, e consultando la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI -, che fornisce, in base alla tipologia di costruzione ed alla zona di ubicazione, delle fasce di prezzo indicative degli immobili. Sulla base delle ricerche e delle informazioni acquisite, si è potuto accertare il prezzo medio di mercato, riferito a metro quadrato, praticato per compravendita di abitazioni di tipo civile realizzate e vendute nel comune di Cosenza. Si applicherà, poi, il metodo di stima per coefficienti di merito, che prevede l'uso di coefficienti correttivi, di riduzione o maggiorazione, che tengono conto della diversa ubicazione e panoramicità, del tipo di costruzione, del grado di vetustà, obsolescenza, tecnologia e funzionalità, stato di conservazione e manutenzione e delle caratteristiche ambientali estrinseche e intrinseche (salubrità della zona, rumorosità e comodità di parcheggio). Il coefficiente di merito totale sarà, poi, dato dal prodotto di tutti i coefficienti selezionati. Per i balconi, i garage, i sottotetti e le pertinenze verrà computato un ulteriore coefficiente di merito.

Di seguito i coefficienti di merito applicabili, che saranno selezionati di volta in volta, per ogni singolo bene da stimare:

1) Caratteristiche posizionali

Caratteristiche posizionali	Coefficiente
Zona degradata	0,6
Zona periferica	0,9
Zona semicentrale	1
Zona centrale	1,2

Tab. 3– Caratteristiche posizionali e relativi coefficienti

2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento e luminosità):

Caratteristiche ambientali intrinseche	Coefficiente
Ottime	1
Medie	0,9
Scadenti	0,8

Tab. 4– Caratteristiche ambientali intrinseche e relativi coefficienti

3) Caratteristiche tecniche funzionali:

Caratteristiche tecniche funzionali	Coefficiente
Ottime	1,1
Medie	1
Mediocri	0,9
Scadenti	0,8

Tab. 5– Caratteristiche tecniche funzionali e relativi coefficienti

4) Caratteristiche tipologiche:

Caratteristiche tipologiche	Coefficiente
Villa, fabbr. Signorile, uffici	1,5
Villino	1,3
Fabbricato civile	1,1
Fabbricato economico	1
Fabbricato popolare	0,9

Tab. 6– Caratteristiche tipologiche e relativi coefficienti

5) Stato di conservazione e manutenzione:

Stato di conservazione e manutenzione	Coefficiente
Ottimo	1,1
Medio	1
Scadente	0,8

Tab. 7– Stato conservativo e relativi coefficienti

6) Vetustà fisica:

Vetustà fisica	Coefficiente
< 6 anni	1,2
da 6 a 20 anni	1,1
da 21 a 50 anni	1
> 50 anni	0,9

Tab. 8– Vetustà fisica e relativi coefficienti

7) Caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, comodità di parcheggio, luminosità, panoramicità, esposizione):

Caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche	Coefficiente
Ottime	1,1
Medie	1
Mediocri	0,8
Scadenti	0,6

Tab. 9– Caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche e relativi coefficienti

STIMA DEI BENI DI CAUSA

Appartamento sito a Cosenza, via Poseidonia Paestum N. 6

Comune	Indirizzo	Bene	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita [€]
Cosenza	STRADA PROVINCIALE PER CASTROLIBERO Piano 2 - 4	APPARTAMENTO	2	85	10	A3	02	5 vani	322,79

Tab. 10– Dati catastali

Provincia: COSENZA

Comune: COSENZA

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRALE - VIE DELLA REPUBBLICA-VIA PARIBRANDO-VIALE MANCINI-VIA REVOCATI

Codice di zona: C1

Microzona catastale n. 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1600	L	4,4	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1350	L	3,5	5,1	L
Box	NORMALE	485	690	L	1,8	2,5	L

Quotazioni OMI; in rosso, quotazioni selezionate per l'immobile in esame

Valore OMI medio = 1.150,00 €/mq

Dopo aver condotto un'indagine di mercato, è risultato che il valore medio di mercato è 1.100 €/mq, cifra che si discosta in ribasso di 50 €/mq rispetto alla media OMI. I coefficienti selezionati per il caso in esame sono i seguenti, in verde:

Caratteristiche posizionali	Coefficiente
Zona periferica	0,90
Zona semicentrale	1,00
Zona centrale	1,20
Zona degradata	0,60

Tab. 11- Caratteristiche posizionali

Caratteristiche ambientali intrinseche	Coefficiente
Ottime	1,00
Medie	0,90
Scadenti	0,80

Tab. 12- Caratteristiche ambientali intrinseche

Caratteristiche tecniche funzionali	Coefficiente
Ottime	1,10
Medie	1,00
Mediocri	0,90
Scadenti	0,80

Tab. 13– **Caratteristiche tecniche funzionali**

Caratteristiche tipologiche	Coefficiente
Villa unifam., fabbricato signorile	1,50
Villino	1,30
Fabbricato di tipo civile	1,10
Fabbricato di tipo economico	1,00
Fabbricato di tipo popolare	0,90

Tab. 14– **Caratteristiche tipologiche**

Stato di conservazione e manutenzione	Coefficiente
Ottimo	1,10
Medio	1,00
Scadente	0,80

Tab. 15– **Caratteristiche conservative**

Vetustà fisica	Coefficiente
Fabbricato < di 6 anni	1,20
Fabbricato da 6 a 20 anni	1,10
Fabbricato da 21 a 50 anni	1,00
Fabbricato > di 50 anni	0,90

Tab. 16– **Vetustà fisica**

Caratteristiche ambient. intr. ed estrins.	Coefficiente
Ottime	1,10
Medie	1,00
Mediocri	0,80
Scadenti	0,60

Tab. 17- Vetustà ambientali intrinseche ed estrinseche

Coefficiente di merito totale = $1*0,9*1*0,9*1*0,9*1 = 0,729$

Tale coefficiente viene ridotto del 50% per i balconi e per il sottotetto

In definitiva, il valore di stima viene calcolato come prodotto tra la consistenza, il più probabile valore di mercato ed il coefficiente di merito totale. Nella tabella seguente si riportano i calcoli di stima:

	Superficie (mq)	Valore (€/mq)	Coeff. d.e.	Valore (€)
APPARTAMENTO	86,8	1100	0,729	69604,92
BALCONI	5,6	1100	0,3645	2245,32
SOTTOTETTO	18,6	1100	0,3645	7457,67
TOTALE				79307,91

Tab. 18- Calcoli di stima

Il valore stimato è pari a € 79.300,00, valore che si ritiene assolutamente congruo.

A tale valore vanno detratte le spese per sanare gli abusi stimati in € 5.000,00.

Il valore finale del bene oggetto di pignoramento è pari a € **74.300,00**.

Ritenendo di avere compiutamente assolto il mandato conferito, lo scrivente attesta quanto sopra secondo scienza e coscienza.

RIEPILOGO

Descrizione sintetica

Abitazione in appartamento posto al piano primo di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra e piano sottotetto, costituito da ingresso/disimpegno, due stanze da letto, uno stanzino, un soggiorno con angolo cottura ed un servizio igienico, inoltre è presente un locale soffitta nel piano sottotetto a cui si accede attraverso la scala comune.

L'immobile è sito in via Poseidonia Paestum nel comune di Cosenza, zona caratterizzata da insediamenti di tipo popolare.

Dati catastali

L'immobile è cedito catastalmente al Foglio 2, particella 85, sub. 10 nel comune di Cosenza.

Prezzo base

Il valore stimato è pari a € 74.300,00.

Disponibilità

L'immobile è occupato dai genitori dell'esecutato i quali hanno il diritto di abitazione.

Tipologia di diritto

Nuda proprietà

Allegati:

Allegato 1 Documentazione fotografica

Allegato 2 Planimetria catastale, visura catastale e planimetria progetto depositato

Allegato 3 Planimetrie

Allegato 4 Atto di proprietà

Allegato 5 Ispezioni ipotecarie