



**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



PROCEDURA N°136/2023 R.E.  
(riunita alla proc. 165/2023)



Tra \*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*



**RELAZIONE DI STIMA**



Consulente

Ing. \*\*\*\*\*





**Sommario.**

1-	Premessa.....	2
2-	Sopralluogo e indagini.....	2
3-	Controllo della documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 c.p.c. ....	3
4-	Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica, e altre documentazioni .....	5
5-	Descrizione, disponibilità e occupaz. degli immobili .....	8
6-	Irregolarità Catastali e Conformità .....	10
7-	Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali .....	10
8-	Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili, valutazione di divisibilità ed occupazione .....	11
9-	Criteri di formazione dei lotti .....	12
10-	Valutazione degli immobili .....	13
11-	Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizione sintetica dei lotti .....	18
12-	Sintesi dei Lotti.....	19



**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 Dipignano;
- Allegato F: Visure Ipotecastiche;
- 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 21/09/2023 al n°29968R.G. e n°23513R.P., la Soc. \*\*\*\*\*, richiedeva al Tribunale di Cosenza l'espropriazione dei seguenti beni:

- 1) **Unità immobiliare sita nel Comune di Dipignano (CS) – Piano Terra - Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 297, sub 2, Cat C/1 – Negozi e Botteghe, Via Pulsano n.61.;**
- 2) **Unità immobiliare sita nel Comune di Dipignano (CS) – Piano Primo e secondo/sottotetto - Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 297, sub 3, Cat D/1 – Opifici, Via Pulsano n.61.;**
- 3) **Unità immobiliare sita nel Comune di Dipignano (CS) – Piano Terra – Ente comune (corte) - Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 297, sub 4, Via Pulsano n.61.;**

di proprietà di:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nato a Cosenza (CS) il \*\*\*\*\*, c.f. n. \*\*\*\*\* , per la quota di proprietà pari a 1/1;

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 19/02/2024 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 comunicazioni inoltrate a tutte le parti interessate, il Sottoscritto ha fissato il sopralluogo sui beni interessati da pignoramento; il sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento si è completato regolarmente in data 09/04/2024 a partire dalle ore 16:00 alla presenza, oltre che del Sottoscritto, del proprio collaboratore, l'Ing. \*\*\*\*\* , del Sig. \*\*\*\*\* , parte eseguita, dell'Avv. \*\*\*\*\* , Custode Giudiziario del bene.

Il Sottoscritto ha quindi compiuto regolarmente le operazioni peritali su tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

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)*, gli immobili pignorati costituiscono un unico compendio adibito alla "produzione e vendita di pane e dolci".

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 Dipignano (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..

Da quanto verificato da tutta la documentazione depositata, il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati nel ventennio antecedente il pignoramento.

Tutti i dati catastali attuali degli immobili pignorati risultano indicati nella certificazione.

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 Dipignano, 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 e verificato quanto segue:

- a) IPOTECA VOLONTARIA n. 8437 Registro Generale n.34460 del 20/09/2007 derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito del notaio \*\*\*\*\*del 18/09/2007, rep.n.32388/12414 a favore della Banca di Cosenza Credito Cooperativo – Coc. Coop. con sede in Cosenza – C.F. 02804770788 e contro Sig. \*\*\*\*\*, nato a Cosenza il \*\*\*\*\*, gravante sull'immobile individuato al Catasto Fabbricati del comune di Dipignano al Fg. 6 P.la 297 Sub.3;



b) IPOTECA LEGALE n. 1397, R.P. 1397 – R.G. 15618 del 16/07/2019 per un capitale pari ad Euro 40.455,42, ed ipoteca per Euro 80.890,84 a favore dell’Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma – C.F. 13756881002 e contro Sig. \*\*\*\*\*, nato a Cosenza il \*\*\*\*\*, per la piena proprietà della particella individuata al Catasto Fabbricati del comune di Dipignano al Fg. 6 P.lla 297 Sub. 1 (il sub 3 è stato generato dalla soppressione della p.lla sub 1 per variazione del 21/09/2021);



a) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – verbale di pignoramento immobili – eseguito a favore della \*\*\*\*\*, e contro il Sig. \*\*\*\*\*, nato a Cosenza (CS) il \*\*\*\*\*, c.f. n. \*\*\*\*\*, per la quota di proprietà pari a 1/1 degli immobili identificati in Comune di Dipignano, Foglio 6, p.lla 297, sub.2, 3 e 4, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 21/09/2023 ai n.29968R.G. e 23513R.P.;



b) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – verbale di pignoramento immobili – eseguito a favore della CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI SOCIETA' COOPERATIVA, e contro il Sig. \*\*\*\*\*, nato a Cosenza (CS) il \*\*\*\*\*, c.f. n. \*\*\*\*\*, per la quota di proprietà pari a 1/1 degli immobili identificati in Comune di Dipignano, Foglio 6, p.lla 297, sub.1, e 3, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 11/12/2023 ai n.38731R.G. e 30627R.P.;

I dati catastali risultano corretti e concordi con quanto indicato nel pignoramento.



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

Con domande presentate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Dipignano, 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.

Dopo quattro indagini compiute presso gli Uffici Tecnici del comune di Dipignano, di cui tre con risultanze negative, il Sottoscritto è riuscito ad avere riscontro positivo alla richiesta della documentazione autorizzativa inerente tutti gli immobili pignorati, da parte dell'Ufficio Tecnico, in forte ritardo (solo pochi giorni prima della redazione della presente relazione definitiva) in quanto la "pratica edilizia" degli immobili pignorati era andata dispersa per via di spostamenti/trasferimenti dell'archivio dell'Ufficio Tecnico.

**In tale ultimo riscontro, per come si evince dalla documentazione allegata alla presente sotto la lettera E), è stata fornita la documentazione relativa alla "concessione edilizia" originaria, la documentazione relativa alla "variante alla concessione edilizia", la documentazione relativa alla tettoia laterale adibita a portico. Non è stata fornita però nessuna documentazione relativa a rilascio della agibilità/abitabilità degli immobili.**

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 Ipotecaria, come si evince dalle visure ipotecarie allegata alla presente sotto la *lettera F)*.

Secondo quanto evidenziato da tutta la documentazione rilasciata dal Comune di Dipignano (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) Gli Immobili oggetto di pignoramento risultano oggi identificati per come di seguito indicato:

- **Unità immobiliare sita nel Comune di Dipignano (CS) – Piano Terra - Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 297, sub 2, Cat C/1 – Negozi e Botteghe, Via Pulsano n.61.;**
- **Unità immobiliare sita nel Comune di Dipignano (CS) – Piano Primo e secondo/sottotetto - Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 297, sub 3, Cat D/1 – Opifici, Via Pulsano n.61.;**
- **Unità immobiliare sita nel Comune di Dipignano (CS) – Piano Terra – Ente comune (corte) - Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 297, sub 4, Via Pulsano n.61.;**

B) I fabbricati risultano edificati sulla base della concessione edilizia con prot. 6242 del 12/10/1990 rilasciata a \*\*\*\*\* dal Comune di Dipignano relativa all'esecuzione di un fabbricato/panificio con annessa abitazione;

C) Per essi, in data 10/09/1990, veniva rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Cosenza, autorizzazione per inizio lavori prot. n. 15830;

D) Successivamente è stata rilasciata, allo stesso sig. \*\*\*\*\*, concessione edilizia in variante n. 2 prot. 808 del 13/02/1993;

E) In data 29/09/1992 con prot. 16158 veniva rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Cosenza autorizzazione inizio lavori per la variante;

F) In fine, in data 11/09/2003 veniva rilasciata dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Dipignano Concessione edilizia per “Modifiche su fabbricato esistente per la realizzazione di un laboratorio di prodotti da forno e costruzione di tettoia metallica”.

G) Non è stato reperito/acquisito certificato di agibilità in quanto non presente, al momento degli accessi, nella pratica edilizia;



H) 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 presentano delle lievi difformità interne dovute a diverse disposizioni planimetriche (abusi lievi, senza aumenti di volume).

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.



## 5. Descrizione, disponibilità e occupazione degli immobili.

Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in diverse unità immobiliari tutte ubicate in un fabbricato sito in comune di Dipignano, via Pulsano n.61. Tale fabbricato insiste su un terreno oggi identificato catastalmente per come di seguito riportato:

Fl.	Par.	Qualità Classe	Superficie
6	297	Ente Urbano	1.030 mq

Gli immobili che compongono il fabbricato e la relativa corte sono così oggi identificati

Fl.	Par.	Sub.	Piano	Categ.	Classe	Cons.	Rendita €
6	297	2	T	C/1	U	141 mq	1.577,78
6	297	3	T-1-2	D/1		-	1.920,00
6	297	4	T	B.C.N.C		-	-

Tutti gli immobili risultano oggi catastalmente in ditta a:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*, nato a Cosenza (CS) il \*\*\*\*\*, c.f. n. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, per la quota di proprietà pari a 1/1;

Il terreno su cui sorge il fabbricato confina a nord-est con la strada S.P.79 (via Pulsano), a sud-est con la p.lla 243, a sud-ovest con le p.lle 309, 251, 242 e 244, a nord-ovest con la p.lla 369. Tutto il terreno su cui sorge il fabbricato presenta una estensione catastale pari a 1.030 mq. Tale area fa parte di un agglomerato urbano periferico, distante circa 5 km dal centro del comune di Dipignano e circa 7,5 km dalla città di Cosenza; essa è ben collegata agli assi viari principali grazie alla strada provinciale S.P. 79 che la attraversa. Il fabbricato risulta edificato in nel 1990 e, per come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente sotto la *lettera G)*, si eleva per complessivi 3 piani fuori terra: un piano terra adibito a magazzini commerciali/deposto, e due ulteriori piani che, originariamente, dovevano essere destinati ad unità abitative con accesso indipendente tramite scala esterna. In seguito, tramite presentazione della variante progettuale, si è scelto di realizzare al piano primo i laboratori (oggi adibiti alla produzione di dolci) e, contestualmente, di adibire il piano

secondo/sottotetto a locali di deposito; inoltre si è creato anche un collegamento interno tra il sub.2 ed il sub. 3 in quanto, tramite l'installazione di un montacarichi interno, è possibile spostare i prodotti/materiali tra il piano terra ed il primo piano.

Tutto il fabbricato, edificato con struttura in C.A. e tamponature divisorie in laterizio, presenta uno stato di conservazione esterna solo "discreto" in quanto, per come si evince dalle foto, non risultano essere state ultimate parte delle finiture esterne (gli intonaci esterni del lato nord-ovest e sud-ovest non risultano completati).

Il piano terra presenta una superficie commerciale lorda complessiva di circa 161 mq (di cui circa 17 mq adibiti a deposito e montacarichi). Tale piano risulta identificato con il subalterno 2 e, oltre ad un locale rivendita che affaccia sulla corte anteriore tramite una ampia vetrina con porta di ingresso indipendente, si trovano, nella parte retrostante, i forni per la cottura del pane, i laboratori tecnici, un bagno ed uno spogliatoio, entrambi dotati di disimpegno. Sul lato nord-ovest è presente anche una ampia tettoia, edificata in epoca successiva, di circa 83 mq, realizzata con pilastri e travi in ferro e copertura in lamiera che, tramite una porta laterale, permette di caricare e scaricare le materie prime ed i prodotti di vendita anche con situazioni metereologiche non favorevoli. All'interno si trovano finiture realizzate con materiali ordinari: intonaci di tipo civile, rivestimenti in piastrelle di colore bianco, pavimentazione con piastrelle di tipo ordinario, infissi interni in legno semplice, infissi esterni in alluminio con doppio vetro, chiusure delle porte dei magazzini con serrande in ferro, impianto elettrico di tipo industriale, impianto idrico.

I piani superiori che dovevano essere destinati ad unità abitative, risultano in realtà essere oggi adibiti a laboratori e depositi; essi sono collegati internamente, per come già detto, tramite un montacarichi, mentre l'accesso avviene tramite una scala esterna che immette sul disimpegno del portoncino di accesso (in alluminio e vetro). Tale piano risulta avere una estensione di circa 161 mq commerciali lordi complessivi e, tramite una scala interna in ferro, è collegato al piano secondo/sottotetto adibito oggi a locale deposito. Tale ultimo piano risulta avere una altezza variabile (da una  $H_{min}$ . di 1,50m circa, ad una  $H_{max}$  di 2,90m circa) ed una estensione commerciale lorda di circa 83mq. Al piano primo si trovano quindi i laboratori per la produzione di dolci, due bagni con

disimpegno/spogliatoio, un forno e le suddette scale. Sia per il primo che per il secondo piano vale quanto già detto, in merito alle finiture ed agli impianti, per il piano terra in quanto presenta le stesse finiture e gli stessi materiali di costruzione. 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 rilevanti rispetto a quanto autorizzato nelle concessioni edilizie e da quanto riscontrato dalle visure catastali.

- Diverso posizionamento di tramezzature interne (lievi difformità catastali delle planimetrie interne);
- Mancanza della Agibilità/abitabilità nelle pratiche edilizie visionate.

Per completare/regolarizzare le problematiche urbanistiche e catastali sopra descritte, si dovranno sostenere i seguenti costi che poi, di conseguenza, verranno detratti dal valore degli immobili.

COSTI SANATORIE E RIPRISTINI			
Lotto unico: Sub. 2 e Sub. 3			
Descrizione			Costo
Pratica edilizia - Definizione pratica ed Agibilità (S.C.A.)			2.800,00 €
Rettifiche catastali - Docfa ed altro			600,00 €
Sanzione pecuniaria			516,00 €
	<b>TOTALE:</b>		<b>3.916,00 €</b>

Pratica univoca da ripartire al 50% su ciascun immobile (1.958,00€ per ciascuno)



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, valutazione di divisibilità ed occupazione.

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



\*\*\*\*\* \*\*\*\*, nato a Cosenza (CS) il \*\*\*\*\*, c.f. n. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, per la quota di proprietà pari a 1/1;

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

L'immobile risulta oggi occupato dal Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\* per lo svolgimento della sua attività (produzione e rivendita di prodotti da forno e dolciari); lo stesso, per come si evince dal verbale di sopralluogo allegato alla presente sotto la *lettera B)* ha dichiarato: *“Occupo il bene pignorato in qualità di proprietario; esercito nello stesso la mia attività, unica e sola. Con tale attività ottengo l'unico sostentamento per la mia vita”*.





## 9. Criteri di formazione dei lotti.



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

<b>LOTTO UNICO</b>							
Fabbricato Commerciale/Produttivo, atto alla produzione e rivendita di prodotti da forno/dolciari sito in Comune di Dipignano, Via Pulsano n.61, composto da:							
- corte esclusiva di circa 1.030m <sup>2</sup> ;							
- piano terra di circa 161m <sup>2</sup> commerciali lordi, suddiviso in locale adibito a rivendita, laboratorio, forno, due bagni con disimpegno, deposito, montacarichi di collegamento con il primo piano superiore, tettoia laterale di circa 83m <sup>2</sup> collegata con accesso esterno diretto;							
- piano primo con accesso indipendente (tramite scala esterna), esteso circa 161m <sup>2</sup> commerciali lordi, composto da laboratorio, forno, due bagni, disimpegno/spogliato, montacarichi di collegamento con il piano terra inferiore e scala di accesso per il piano secondo/sottotetto;							
- piano secondo/sottotetto con altezza variabile (da 1,5m a 2,90m) adibito a deposito e collegato al piano inferiore tramite scala interna esteso circa 83m <sup>2</sup> commerciali lordi;							
fabbricato mancante di parte delle finiture esterne (intonaci lato Nord-ovest e lato sud-ovest) ed in discrete condizioni di manutenzione interna, identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:							
Fl.	Par.	Sub.	Piano	Categ.	Classe	Cons.	Rendita €
6	297	2	T	C/1	U	141 mq	1.577,78
6	297	3	T-1-2	D/1		-	1.920,00
6	297	4	T	B.C.N.C		-	



***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 **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:**

Piano terra:

Destinazione	Superficie (m <sup>2</sup> )	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m <sup>2</sup> )
Locali Commerciali	143,00	1,00	143,00
Locali Deposito	18,00	0,50	9,00
Tettoia/Portico	83,00	0,25	20,75
Corte (sup. ingombri fabb.)	244,00	0,10	24,40
Corte	786,00	0,02	15,72
<b>TOTALE</b>			<b>212,87</b>

Piano primo e secondo/sottotetto:

Destinazione	Superficie (m <sup>2</sup> )	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m <sup>2</sup> )
Laboratori	161,00	1,00	161,00
Deposito	83,00	1,00	83,00
<b>TOTALE</b>			<b>244,00</b>



### *Il valore medio di zona del lotto.*



Il **valore medio unitario** è stato ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato l'immobile tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio. Si è tenuto in considerazione infine delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

Per quanto riguarda la superficie per i locali commerciali 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> 623,00 e i €/m<sup>2</sup> 972,00, con un valore medio pari a €/m<sup>2</sup> 797,50.

Per quanto riguarda la superficie per i magazzini adibiti a laboratori e deposito 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> 192,00 e i €/m<sup>2</sup> 372,00, con un valore medio pari a €/m<sup>2</sup> 282,00.

### *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 gli opifici o 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, 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, di conservazione oltre che di funzionalità interna.

Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nella seguente **tabella**:

**Lotto unico**

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto</i>		
$\delta$	$\Delta$	$\Omega$
0,95	0,98	1,15
Produttoria II		1,0707

I prezzi di base calcolati per gli immobili siti in Comune di Dipignano, Via Pulsano n.61 sono così determinati:

<b><i>Lotto unico – piano terra – sub.2 e sub.4</i></b>				
Valore medio unitario €/m <sup>2</sup>	Coefficienti correttivi Π	Valore medio unitario corretto €/m <sup>2</sup>	Superficie Commerciale lorda equivalente m <sup>2</sup>	Valore di Mercato €
797,50	1,0707	853,84	212,87	181.757,64
<b>PREZZO DI BASE</b>			<b>181.757,64</b>	

<b><i>Lotto unico – piano 1° e 2° – sub.3</i></b>				
Valore medio unitario €/m <sup>2</sup>	Coefficienti correttivi Π	Valore medio unitario corretto €/m <sup>2</sup>	Superficie Commerciale lorda equivalente m <sup>2</sup>	Valore di Mercato €
282,00	1,0707	301,92	244,00	73.669,29
<b>PREZZO DI BASE</b>			<b>73.669,29</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 Unico	Valore di base in €	Detrazioni in €					Prezzo di base del lotto pignorato in € arrotondato
		1	2	3	4	5	
P.T. sub.2 e 4	181.757,64	1.958,00	27.263,65	0 €	0 €	0 €	152.536,00
P.1°-2° Sub.3	73.669,29	1.958,00	11.050,39	0 €	0 €	0 €	60.661,00
<b>TOTALE:</b>							<b>213.197,00</b>

**SINTESI LOTTO UNICO**

Descrizione:	Fabbricato Commerciale/Produttivo, atto alla produzione e rivendita di prodotti da forno/dolciari sito in Comune di Dipignano, Via Pulsano n.61, composto da: A)corte esclusiva di circa 1.030mq; B) piano terra di circa 161mq commerciali lordi, suddiviso in locale adibito a rivendita, laboratorio, forno, due bagni con disimpegno, deposito, montacarichi di collegamento con il primo piano superiore, tettoia laterale di circa 83mq collegata con accesso esterno diretto; C) piano primo con accesso indipendente (tramite scala esterna), esteso circa 161mq commerciali lordi, composto da laboratorio, forno, due bagni, disimpegno/spogliato, montacarichi di collegamento con il piano terra inferiore e scala di accesso per il piano secondo/sottotetto; D) piano secondo/sottotetto con altezza variabile (da 1,5m a 2,90m) adibito a deposito e collegato al piano inferiore tramite scala interna esteso circa 83mq commerciali lordi; identificato al N.C.E.U. con i dati sotto riportati.						
Descrizione stato att.le:	In discreto stato manutentivo esterno; discreto stato interno						
Dati catastali:							
<b>Fl.</b>	<b>Par.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Piano</b>	<b>Categ.</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Rendita €</b>
6	297	2	T	C/1	U	141 mq	1.577,78
6	297	3	T-1-2	D/1		-	1.920,00
6	297	4	T	B.C.N.C		-	-
Superficie Lorda:	<i>P.T. - Sub. 4: 1.030 mq – Corte esclusiva;</i> <i>P.T. - Sub. 3: 143,00 mq - Locali commerciali C/1;</i> <i>18,00 mq Deposito; 83,00 mq Portico;</i> <i>P.1° - Sub. 2: 161,00 mq;</i> <i>P.2° - Sub. 2: 83,00 mq;</i>						
Sup.Comm.	<i>456,87 mq (Superficie commerciale totale equivalente)</i>						
Natura e titolarità giuridica:	Piena proprietà per le quote pari ad 1/1 di: ***** ****, nato a Cosenza (CS) il *****, c.f. n. ***** *****, per la quota di proprietà pari a 1/1;						
Valore base stimato €	<i>255.426,92 € (duecentocinquantacinquemilaquattrocentoventisei/92)</i>						
Detrazione 1	<i>3.916,00 € (tremilanovecentosedici/00)</i>						
Detrazione 2	<i>38.314,04 € (trentottomilatrecentoquattordici/04)</i>						
Prezzo base del Lotto €	<i>213.197,00 € (duecentotredicimilacentonovantasette/00)</i> <b>(PREZZO BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA)</b>						
NOTE:	<b>Immobile occupato da attività commerciale in esercizio</b>						

Cosenza 21/02/2025

Il Consulente

Ing. \*\*\*\*\*

C.T.U.: \*\*\*\*\*

19/19