



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA N°39/2024 R.E.

Tra ALTEA SPV S.R.L.

VS

Sig.ri *** e *******,



RELAZIONE DI STIMA



Consulente

Ing. *****



C.T.U.: Ing. *****

0/19





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	11
7- Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali	12
8- Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e valutazione di divisibilità	13
9- Criteri di formazione dei lotti	13
10- Valutazione degli immobili	14
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 Castrolibero;
- Allegato F: Visure Ipocatastali;
- Allegato G: Documentazione fotografica;
- Allegato H: Estratto pendenze condominiali;
- Allegato I: Borsino Immobiliare.



C.T.U.: Ing. ***** *****

2/19





1. Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza il 29/02/2024 al n°6601R.G. e n°5454R.P., la ALTEA SPV S.R.L., richiedeva al Tribunale di Cosenza l'espropriazione dei seguenti beni:

- 1) **Unità immobiliare sita nel Comune di Castrolibero (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 626, sub 16, Cat A/2 – civile abitazione, Via Leonardo Da Vinci s.n.c.;**

di proprietà di:

- ***** (C.F. *****), na [REDACTED] (CS) il ***** per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà;
- ***** (C.F. *****), nato [REDACTED] il ***** per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 02/07/2024 ha nominato quale esperto il Sottoscritto Ing. ***** ***** , iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n.4240, 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.

Il Sottoscritto ha svolto un primo sopralluogo sui beni interessati da pignoramento in data 11/10/2024, a partire dalle ore 16:30, alla presenza, del Custode Giudiziario, l'Avv. ***** ***** . In tale data si è constatato il mancato ritiro delle raccomandate inviate dallo stesso Custode agli esecutati e, essendo questi assenti sugli immobili oggetto di pignoramento, si è deciso di rinviare le operazioni peritali di sopralluogo a data successiva. Dopo aver ricevuto dal Sig. G.E. istruzioni sulla prosecuzione delle indagini in sede di udienza del 16/10/2024, è stato fissato un nuovo sopralluogo sui beni, regolarmente effettuato, per il giorno 17/12/2024 a partire alle ore 16:30. A tale sopralluogo, oltre il Sottoscritto C.T.U., sono risultati presenti il Custode Giudiziario, l'Avv. ***** ***** , ed i Sig.ri ***** ***** e ***** ***** , esecutati nella presente procedura.

In tale data il Sottoscritto ha quindi compiuto regolarmente le operazioni peritali sugli immobili oggetto di pignoramento, cioè sulla abitazione posta al

C.T.U.: Ing. ***** *****

3/19



piano quarto/sottotetto dell'edificio sito in Comune di Castrolibero (CS), Via Leonardo Da Vinci n.1, scala B, identificata al N.C.E.U. al Foglio 9, p.lla 626, sub.16 - Cat A/2, Classe 2, Cons. 6 Vani, Rendita 650,74 euro. Durante il sopralluogo ha provveduto a visionare l'immobile oggetto di stima, ad annotare le qualità costruttive, a redigere una accurata relazione fotografica ed a compiere un rilievo planimetrico per meglio documentare l'elaborato peritale e compiere le dovute verifiche urbanistiche. 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 Sig. *******
*******, nato a _____ a il ***** , dalla moglie, la Sig.ra **** *******
nata _____ a il *** , dalla prima figlia, la Sig.ra ***** ****, nata a _____**
a il *** , dalla seconda figlia, la Signorina ***** *******
nata _____ il *** (MINORENNE) che, per come dichiarato nel verbale, abitano e risiedono tutti congiuntamente nell'immobile oggetto di pignoramento (unica loro abitazione).** Tutte le quote di proprietà risultano comunque interamente pignorate.

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 Castrolibero (CS), della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, presso gli Uffici dell'Amministratore del Condominio 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.. (Quesiti 1 e 2)

Da quanto verificato da tutta la documentazione depositata, il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione specifica la provenienza, avvenuta tramite atto di acquisto stipulato in data 28/03/2006, rep. 52605/8228 per Notaio CALVELLI Anna, trascritto presso la CC.II. di Cosenza in data 29/03/2006 ai nn. 10226R.G. e 6777R.P..

Tutti i dati catastali attuali e/o storici 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

C.T.U.: Ing. ***** *****

4/19

Nuovo Catasto Edilizio Urbano, negli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, negli Uffici Tecnici del Comune di Castrolibero, Presso gli Uffici dell'Amministratore condominiale 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) Iscrizione - Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo – rep. 52604/8227 per notaio *****del 28/03/2006, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 29/03/2006 ai n.10225R.G. e 1956R.P., (totale capitale €240.000,00) a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.e contro i Sig.ri *****, nato a *****, il *****, c.f. n. *****, per le quote della piena proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ in comunione legale dei beni, *****, nata *****, il *****, c.f. n. *****, per le quote della piena proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ in comunione legale dei beni, *****, nata *****, il *****, c.f. n. *****, come debitore non datore di ipoteca, *****, nata *****, il *****, c.f. n. *****, come debitore non datore di ipoteca;
- b) Atto notarile pubblico – compravendita – rep. 52605/8228 per Notaio CALVELLI Anna, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 28/03/2006, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 29/03/2006 ai n.10226R.G. e 6777R.P.. – riguardante immobile interessato da procedura – Castrolibero, Fl.9, p.lla 626, sub.16, acquistato dai Sig.ri ***** nato *****, il *****, c.f. n. ***** e ***** nata *****, il *****, c.f. n. *****, per le quote loro spettanti pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, dai Sig.ri ***** nat *****, il *****, c.f. n. *****, per le quote della piena proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ in comunione legale dei beni, *****, nata a *****, il *****, c.f. n. *****, per le quote della piena proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ in comunione legale dei beni;

- c) Iscrizione - Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo – rep. 59702/11556 per notaio *****del 04/08/2008, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 05/08/2008 ai n.26414R.G. e 4161R.P., (totale capitale €218.400,00) a favore della BANCA PER LA CASA S.P.A. e contro i Sig.ri *****
*****, nato ***** il ***** , c.f. n. ***** , ****
***** , nata ***** il ***** , c.f. n. ***** , per le quote della piena proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ per ciascuno, in comunione legale dei beni;
- d) **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – verbale di pignoramento immobili – eseguito a favore della ALTEA SPV S.r.l., e contro i Sig.ri ***** ***** , nato ***** il ***** , c.f. n. ***** , **** ***** , ***** il ***** , c.f. n. ***** , per le quote della piena proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ per ciascuno, in comunione legale dei beni, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 29/02/2024 ai n.6601R.G. e 5454R.P., eseguito su Unità immobiliare sita nel Comune di Castrolibero (CS) – Catasto Fabbicati, Foglio 9, Particella 626, sub 16, Cat A/2, Via Leonardo Da Vinci;**

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..

4. Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica e altre documentazioni (Quesito 3).

Con domande presentate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Castrolibero, si sono richiesti i seguenti documenti:

- 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 Castrolibero (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 oggetto di pignoramento risulta oggi ubicata/identificata per come segue:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Castrolibero (CS), Via Leonardo Da Vinci n.1 – Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 626, sub.16, Cat. A/2, p.4°- sottotetto;

- B) Per il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è stata rilasciata la Concessione edilizia n.691 del 30/04/1982; in seguito è stata rilasciata **Licenza d'uso del 30/05/1984 – prot. n. 3416/2;**

- C) Per quanto riguarda l'abitazione al quarto piano sottotetto, risulta rilasciata **“Concessione edilizia in Sanatoria”** con prot. n. 4076, (n.339 del Registro Pubbl.) del 02/05/2005 – Pratica Edile n.691/A; nel progetto depositato il piano quarto risultava adibito a locali di sgombero ed indicato come “sottotetto”; con la pratica edilizia in sanatoria si sono trasformati tali locali in unità abitativa;

- D) 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 le seguenti difformità degne di segnalazione:

- 1) Al piano quarto, nella camera da letto matrimoniale, risulta presente una finestra unica anziché due più piccole di ridotte dimensioni;
- 2) Sono risultate inoltre presenti piccole anomalie per diversa distribuzione interna in merito alle tramezzature non portanti divisorie.

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 (Quesiti 4, 11 e 12)

L'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare è posta al piano quarto (sottotetto/mansardato) della "scala B" di un fabbricato che ha uno sviluppo di quattro piani fuori terra. Il fabbricato è sito in Comune di Castrolibero, Via Leonardo Da Vinci n.1; l'appartamento oggetto di pignoramento risulta oggi identificato al N.C.E.U. per come di seguito indicato:

Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
9	626	16	A/2	2	6 vani	152m ² (150m ²)	650,74

L'abitazione risulta catastalmente in ditta a:

- ***** ******, nato a ***** il *****, c.f. n. ***** per le quote della piena proprietà pari ad ½ in comunione legale;
- *****, nata a ***** (CS) il *****, c.f. n. *****, per le quote della piena proprietà pari ad ½ in comunione legale;

L'abitazione risulta occupata dal Sig. ***** ******, nato il *****, dalla moglie, la Sig.ra ***** ******, nata il *****, dalla prima figlia, la Sig.ra ***** ******, nata il *****, dalla seconda figlia, la Signorina ***** ******, nata a ***** il ***** (MINORENNE); risiedono tutti congiuntamente nell'immobile oggetto di pignoramento (unica loro abitazione).

L'appartamento occupa planimetricamente parte del piano quarto-sottotetto/mansardato e, di conseguenza, confina con una abitazione sul suo lato sud; Il fabbricato fa parte di un più ampio complesso di palazzine avente una corte comune esclusiva e recintata. Esso risulta identificato con la p.lla 626 e confina a sud ed est con Via Leonardo Da Vinci e Via ***** Volta, mentre i restanti due lati sono prospicienti sulla suddetta corte comune. L'appartamento, per come si evince dall'elaborato planimetrico allegato alla presente, confina a sud con altro appartamento identificato con il sub.15 e con il vano scale condominiale. **È da segnalare che il fabbricato risulta dotato di impianto ascensore che, per come verificato in sede di sopralluogo, si ferma al piano terzo; l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta quindi asservita da tale impianto per i soli primi due piani (dal piano primo – livello portone di ingresso – al piano terzo).**

La zona dove sorge il fabbricato è un'area residenziale del Comune di Castrolibero, bellissimo centro urbano abitato, posto a circa 4 km dal centro della città di Cosenza, con una connotazione urbanistica predominante di tipo abitativo; essa presenta piccoli negozi commerciali e risulta ben collegata ai servizi viari urbani ed extraurbani, nonché dotato di ampie zone verdi, scuole ed attrezzature sportive. La palazzina, realizzata con una struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio, presenta intonaci esterni di colore chiaro con finiture in mattonelle ed intonaci di tipo civile. La disposizione degli appartamenti si suddivide su due scale (scala A e scala B) che, per come già sopra riportato, si affacciano entrambe sulla corte comune. Tutti gli esterni risultano molto curati ed in buono stato. La copertura, realizzata con solai in C.A., risulta essere stata oggetto di lavori recenti di ristrutturazione e, attualmente risulta rivestita con lamiera coibentata di colore chiaro. Tali recenti lavori di ristrutturazione del tetto sono quelli che, con molta probabilità, hanno causato le macchie di muffa presenti nell'abitazione e documentate nell'elaborato fotografico. Il fabbricato è stato realizzato su rilascio della Concessione edilizia n.691 del 30/04/1982; in seguito, per esso, è stata rilasciata Licenza d'uso del 30/05/1984 – prot. n. 3416/2. Per l'abitazione al quarto-piano/sottotetto, oggetto della presente procedura, risulta rilasciata "Concessione edilizia in Sanatoria" con prot. n. 4076, (n.339 del Registro Pubbl.) del 02/05/2005 – Pratica Edile n.691/A. Nel progetto depositato, tutto il piano quarto risultava in origine adibito

a “locali di sgombero” ed indicato come “sottotetto”; con la pratica edilizia in sanatoria si sono trasformati tali locali in “unità abitative”. L’accesso al corpo scale avviene tramite un portone in alluminio e vetro di buona fattura ubicato al primo piano (acceso dal lato interno della corte, soprastante il livello a piano terra adibito ad attività commerciale e prospiciente la Via Leonardo Da Vinci). Il portone presenta un androne ben rifinito, rivestito con finiture in legno e marmi. Da qui si accede alle scale ed all’impianto ascensore che, per come già sopra esposto, si ferma solo al piano terzo (quindi per accedere all’unità abitativa oggetto di pignoramento, occorre salire ulteriori due rampe di scale, cioè l’equivalente di un altro piano, a piedi). Tramite le ultime due rampe di scale si arriva quindi al ballatoio su cui è posizionato il portoncino di ingresso, di tipo blindato, all’appartamento che, per come già detto, è disposto sul lato nord-est della palazzina. L’appartamento presenta un ampio soggiorno/cucina, con altezze variabili (con altezza minima pari a circa 1,40m), illuminato tramite due lucernai, un ripostiglio/armadio posto accanto l’ingresso, un ampio corridoio, un primo bagno, una piccola cameretta con altezza ridotta (altezza minima a partire da 1,00m), una seconda camera asservita da balcone indipendente, una camera da letto matrimoniale dotata di cabina armadio e balcone con affaccio indipendente, un bagno con altezza variabile. Nella camera da letto matrimoniale è presente una finestra larga circa 1,50m, mentre nelle planimetrie catastali e progettuali, al suo posto, sono presenti due piccole finestre di minore larghezza. Ciò rappresenta una difformità da sanare (vedere successivo paragrafo su costi di sanatoria).

L’appartamento presenta un accesso tramite portoncino blindato, degli intonaci interni di tipo civile di colore chiaro, pavimenti rivesti in buona parte con laminato di parquet di colore chiaro, bagni rivestiti con finiture di tipo ceramico, infissi in interni in legno. Gli infissi esterni sono in parte in legno piuttosto datati, in parte in pvc con doppi vetri di più recente fattura. L’appartamento risulta dotato di riscaldamento con caldaia autonoma a metano, impianti elettrico, citofonico, idrico e fognario funzionanti.

Tutto l’appartamento presenta delle altezze interne variabili tra 1,00m e 3,20m e risulta per quasi tutta la sua estensione “praticabile”. **Per come si evince dalle foto tutte le zone risultano abitabili ma risultano presenti in più punti del solaio superiore, delle macchie di muffa dovute, con ogni probabilità, alla presenza di**

ponti termici considerevoli causati, molto probabilmente, dai recenti lavori di ristrutturazione del tetto.

L'abitazione presenta una superficie commerciale lorda di circa 142,00m², un balcone sul lato est di circa 7,00m² ed un balcone sul lato sud di circa 7,30m².

L'appartamento, per come si evince dalla documentazione rilasciata dagli Uffici Tecnici del Comune di Castrolibero, risulta essere stato regolarizzato/autorizzato, per come già sopra esposto, con **“Concessione edilizia in Sanatoria” con prot. n. 4076, (n.339 del Registro Pubbl.) del 02/05/2005 – Pratica Edile n.691/A.** Le difformità rilevate in sede di sopralluogo, sopra brevemente già riassunte, potranno essere sanate dietro esecuzione di quanto descritto in apposito paragrafo. 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 (quesiti 5, 6, 7 e 8).

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

L'abitazione oggetto di pignoramento risulta identificata catastalmente per come segue:

Unità immobiliare sita nel Comune di Castrolibero (CS), via Leonardo Da Vinci n.1 – Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 626, sub 16, Cat. A/2, p.4°; in visura i dati indicati non riportano l'attuale numero civico. I dati indicati in pignoramento, probabilmente, risalgono a prima dell'attribuzione del numero civico.

I titoli che hanno autorizzato la costruzione sono i seguenti: il fabbricato è stato realizzato su rilascio della Concessione edilizia n.691 del 30/04/1982; in seguito, per esso, è stata rilasciata Licenza d'uso del 30/05/1984 – prot. n. 3416/2; per l'abitazione al quarto-piano/sottotetto, oggetto della presente procedura, risulta rilasciata “Concessione edilizia in Sanatoria” con prot. n. 4076, (n.339 del Registro Pubbl.) del 02/05/2005 – Pratica Edile n.691/A.

Dalla comparazione delle planimetrie progettuali e catastali, e del rilievo planimetrico compiuto dal Sottoscritto, allegato alla presente sotto la *lettera D*), si evince quanto segue:

- Al piano quarto sono presenti lievi difformità dovute a diversa distribuzione interna, nonché risulta presente una unica finestra larga circa 1,50m nella camera da letto matrimoniale anziché le due più piccole riportate in progetto.

Per “sanare” le difformità riscontrate è possibile presentare “pratica edilizia in sanatoria” secondo la normativa attualmente vigente e dietro il rispetto delle tempistiche fissate per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. A seguito dell’istruttoria, dietro il pagamento della sanzione prevista, si dovrà provvedere a compiere l’aggiornamento catastale. I costi tecnici per la redazione delle suddette operazioni sono di seguito calcolati.

SPESE TECNICHE PER REDAZIONE SANATORIA	
SANZIONE AMMINISTRATIVA PER SANATORIA	516,00 €
DIRITTI DI SEGRETERIA PER ISTRUTTORIA S.C.I.A. O P.D.C.	100,00 €
E TECNICHE PER REDAZIONE ELABORATI TECNICO/GRAFICI S.C.I.A.	900,00 €
SPESE VARIAZIONI CATASTALI	600,00 €
TOTALE	2.116,00 €

Quindi con un costo complessivo **pari ad € 2.116,00**.

7. Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali (Quesito 13).

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. Da indagini compiute presso gli Uffici dell’Amministratore protempore del condominio, sull’abitazione, per come si evince dal prospetto di riepilogo inoltrato dall’Amministratore ed allegato alla presente sotto la *lettera H*), risulta presente un “saldo a debito”, alla data 03/12/2024, per corrispettivi condominiali non versati, **pari ad € 2.692,00**.

8. Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e valutazione di divisibilità (Quesito 10).

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

- ***** ******, nato a _____ il *****, c.f. n. ***** per le quote della piena proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ in comunione legale;
- *****, nata _____ il *****, c.f. n. *****, per le quote della piena proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ in comunione legale;

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

L'abitazione risulta oggi occupata ed abitata dal Sig. ***** ******, dalla moglie ***** ***** e dalle due figlie (di cui una MINORENNE).

9. Criteri di formazione dei lotti (Quesito 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 ubicata al piano quarto/sottotetto, composta da 142,00 mq lordi abitativi e 14,30 mq circa di balconi con altezza variabile (con H_{min} di 1,00m), ubicata nella palazzina sita in Comune di Castrolibero, Via Leonardo Da Vinci n.1; L'appartamento risulta attualmente composto da soggiorno/pranzo/cucina (vano unico), ripostiglio, corridoio, due bagni, cameretta, camera da letto, camera da letto matrimoniale con cabina armadio, due balconi. L'abitazione ricade nel Comune catastale di Castrolibero (CS) – e risulta meglio identificata al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
9	626	16	A/2	2	6 vani	152 mq (150mq) escluso aree scop.	650,74

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 (€/m², €/vano, €/m³), 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 m² 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, considerando la connotazione riportata negli elaborati progettuali (da sanare)**, abbiamo:

Lotto unico:

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m ²)
Abitazione	142,00	1,00	142,00
Balconi (fino a 25 m ²)	14,30	0,30	4,29
TOTALE			146,29

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. Considerate quindi le abitazioni simili, il **valore medio unitario di zona**, da ricerche effettuate nella zona e stando alle valutazioni reperite sui borsini immobiliari specializzati, oscilla tra i €/m² 778,00 e i €/m² 1.231,00, con un valore medio pari a €/m² 1.004,50. Valori verificati/confermati dagli annunci di vendita rinvenuti per abitazioni analoghe nella stessa zona (allegati alla presente sotto la *lettera I*) unitamente all'estratto del borsino immobiliare).

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 δ , Δ , Ω , 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:

– δ 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 (δ_1 , δ_2 , δ_3 , ecc. ecc) si otterrà alla fine il coefficiente cercato δ ;

– Δ 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.;

– Ω 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>		
δ	Δ	Ω
1,150	0,951	0,931
Produttoria Π		1,0178

I prezzi di base calcolati per gli immobili siti in Comune di Castrolibero, Via Leonardo Da Vinci n.1 – scala B – Piano 4°, sono così determinati:

<i>Lotto unico</i>				
Valore medio unitario	Coefficienti correttivi	Valore medio unitario corretto	Superficie Commerciale	Valore di Mercato
€/m ²	Π	€/m ²	m ²	€
1.004,50	1,0178	1.022,34	146,29	149.558,09
PREZZO DI BASE			149.558,09	

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 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;
- 3 sottrazione di tutti i costi imputabili a pendenze condominiali;

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	
Unico	149.558,09	2.116,00	22.433,71	2.692,00	122.316,00

12. Sintesi dei lotti.

SINTESI LOTTO UNICO							
Descrizione:		Unità abitativa ubicata al piano quarto/sottotetto, composta da 142,00 mq lordi abitativi e 14,30 mq circa di balconi con altezza variabile (con Hmin a partire da 1,00m), ubicata nella palazzina sita in Comune di Castrolibero, Via Leonardo Da Vinci n.1; L'appartamento risulta attualmente composto da Soggiorno/pranzo/cucina (vano unico), ripostiglio, corridoio, due bagni, cameretta, camera da letto, camera da letto matrimoniale con cabina armadio, due balconi. L'abitazione ricade nel Comune catastale di Castrolibero (CS) – e risulta meglio identificata al N.C.E.U. con i seguenti dati:					
Descrizione qualitativa dello stato attuale:		In buono stato manutentivo esterno; sono presenti macchie di muffa sul soffitto dovuti a ponti termici causati, probabilmente, dai recenti lavori di rifacimento della copertura.					
Dati catastali:							
Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
9	626	16	A/2	2	6 vani	152 mq (150mq) escluso aree scop.	650,74
Superficie Lorda:		142,00 mq Abitazione 14,30 Balconi;					
Superficie Comm. :		146,29 mq					
Natura e titolarità giuridica:		Piena proprietà per le quote pari ad ½ ciascuno di: ➤ ***** , nato il ***** , c.f. n. ***** per le quote della piena proprietà pari ad ½ in comunione legale; ➤ ***** , nata) il ***** , c.f. n. ***** , per le quote della piena proprietà pari ad ½ in comunione legale;					
Valore base stimato €		149.558,09 (centoquarantanovemilacinquecentocinquantotto/09)					
Detrazione 1 €		2.116,00 (duemilacentosedici/00)					
Detrazione 2 €		22.433,71 (ventiduemilaquattrocentotrentatre/71)					
Detrazione 3 €		2.692,00 (duemilaseicentonovantadue/00)					
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €		122.316,00 (centoventiduemilatrecentosedici/00)					
NOTE:		Immobile occupato ed abitato da esecutati e dal proprio nucleo familiare (attualmente composto da tre adulti ed una minorenne)					

Cosenza 08/01/2025

 Il Consulente
 Ing. *****

C.T.U.: Ing. *****

19/19