

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA N°109/2021

Tra Amco-asset Management Company S.p.a.

VS



RELAZIONE DI STIMA

Consulente
Ing. Eugenio Greco



C.T.U.: Ing. Eugenio Greco

0/17



Sommario.

1- Premessa.....	3
2- Sopralluogo e indagini.....	3
3- Controllo della documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 c.p.c. (quesiti 1,2 e 3).....	4
4- Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica, e altre documentazioni (quesiti 3, 5, 6, e 7).....	5
5- Descrizione, disponibilità e occupaz. degli immobili (quesiti 4,e 11).....	7
6- Irregolarità Catastali e Conformità (quesito 8).....	9
7- Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali (quesiti 13 e 13/bis).....	10
8- Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e valutazione di divisibilità (quesiti 10, 12, 13 e 13/bis).....	10
9- Criteri di formazione dei lotti (quesito 9).....	11
10- Valutazione degli immobili (quesito 14).....	12
11- Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizione sintetica dei lotti	16
12- Sintesi dei Lotti.....	17



Si allegano alla presente relazione:

Allegato A: Copia della nomina;

Allegato B: Copia dei verbali delle operazioni peritali;

Allegato C: Documentazione catastale;

Allegato D: Rilievi Planimetrici;

Allegato E: Documentazione acquisita presso gli Uffici Tecnici
del Comune di Acri;

Allegato F: Visure Ipocatastali;

Allegato G: Documentazione fotografica;



C.T.U.: Ing. Eugenio Greco

2/17



1. Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza il 14/07/2021 al n°19062R.G. e n°15110R.P., la SOVIME SRL PER AMCO SPA, richiedeva al Tribunale di Cosenza l'espropriazione dei seguenti beni:

“Unità immobiliare sita nel Comune di Acri (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 86, Particella 188, sub 4 Cat A/3, Cons. 7 Vani, Indirizzo Via Campo Sportivo S.n.c., piano 1°;

di proprietà dei:

- Sig. ***** , nato a Acri (CS) il ***** , con Cod. Fiscale n. ***** per le quote pari a 1/1 della Nuda Proprietà;
- Sig.ra ***** , nata a Acri (CS) il ***** , con Cod. Fiscale n. ***** per le quote pari a 1/1 del diritto di Usufrutto.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 26/11/2021 ha nominato quale esperto il Sottoscritto Ing. Eugenio Greco, 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.

Con avvisi inoltrati a tutte le parti interessate, il Sottoscritto ha fissato il sopralluogo sui beni interessati di pignoramento. Il Signor ***** in seguito comunicava la propria indisponibilità per la data stabilita; indisponibilità causata dallo stato di salute della Sig.ra ***** che la hanno costretta a terapie e visite fuori sede. In seguito ad ulteriori rinvii a causa emergenza Covid-19, il sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento si è svolto regolarmente in data 05/07/2022 a partire dalle ore 17:00, alla presenza del proprio collaboratore, l'Ing. Simone Ferrise, del Signor ***** , per proprio conto e per conto della Signora ***** , dell'Avv. ***** per conto dei Signori esecutati.

Il Sottoscritto ha quindi compiuto regolarmente le operazioni peritali sugli immobili oggetto di pignoramento, cioè sull'abitazione sita in Comune di Acri

C.T.U.: Ing. Eugenio Greco

3/17

(CS), Via F. Gullo n.19 (già via Campo Sportivo), identificata al N.C.E.U. al Foglio 86, p.lla 188, sub.4 - Cat A/3, Cons. 7 Vani, piano 1°.

Durante il sopralluogo il Sottoscritto ha provveduto a visionare l'immobile oggetto di stima, ha annotato le qualità costruttive, ha redatto una accurata relazione fotografica e compiuto un rilievo planimetrico per meglio documentare l'elaborato peritale. Per come si evince dal rilievo fotografico, allegato alla presente sotto la *lettera G)*, e per come sopra già riportato, **l'abitazione è risultata occupata al momento del sopralluogo dal Sig. ***** e dalla madre, la Sig.ra *****.** Entrambi risultano residenti nell'immobile pignorato, per come si evince dai certificati di residenza allegati alla presente. Il Sig. ***** dichiarava a verbale che: **“che mia madre ha 86 anni e versa in precarie condizioni di salute essendo affetta da numerose patologie che si sono aggravate a seguito di un sinistro subito circa cinque anni fa. Nello specifico ha subito lesioni ossee che l'hanno costretta ad interventi chirurgici con postumi importanti”.**

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 Acri (CS), della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per rispondere a quanto ordinato.

3. Controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma2 c.p.c. (Quesiti n°1, e n°2).

Per quanto riguarda i beni interessati nel pignoramento le indagini condotte si sono svolte in più sedute, negli uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, negli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, negli Uffici Tecnici del Comune di Acri, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per la risposta ai quesiti posti. Dalle ricerche effettuate si è riscontrato quanto segue:

- a) Atto notarile Pubblico – Accettazione espressa di eredità – con tale atto gli immobili siti in Comune di Acri, Via F. Gullo n.19 (già via Campo Sportivo), identificata al N.C.E.U. al Foglio 86, p.lla 188,



- sub.4 - Cat A/3, Cons. 7 Vani, piano 1°, sono pervenuti in proprietà del Sig. ***** , trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 12/10/2007 ai n.36506R.G. e 23233R.P., dal Sig. ***** , nato a Acri (CS) in data ***** , con Cod. Fiscale *****;
- b) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo – rep. 36232/13861 del 26/09/2007 – Notaio Cappelli Sergio, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 12/10/2007 ai n.36507R.G. e 8907R.P., (capitale €70.000,00 – Ipoteca su €140.000,00) a favore della BANCA NUOVA SOCIETA' PER AZIONI e contro Sig. ***** , nato a Acri (CS) il ***** , con Cod. Fiscale n. ***** per le quote pari a 1/1 della Nuda Proprietà e la Sig.ra ***** , nata a Acri (CS) il ***** , con Cod. Fiscale n. ***** per le quote pari a 1/1 del diritto di Usufrutto;
- c) Atto Amministrativo – Ipoteca Legale – eseguito a norma Art. 77 DPR del 29/09/1973 Num. 602, rep. 3726/34 da EQUITALIA ETR S.P.A. a proprio favore, per €53.639,56 di capitale – e €107.279,12 Totale, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 01/06/2009 ai n.15444R.G. e 2683R.P, contro il Sig. ***** , nato a Acri (CS) il ***** , con Cod. Fiscale n. ***** per le quote pari a 1/1 della Nuda Proprietà;
- d) Atto Giudiziario – Ipoteca Giudiziale – rep. 761/2012 da TRIBUNALE DI PADOVA, per €13.041,41 di capitale – e €20.000,00 Totale, a favore della ***** , trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 03/03/2014 ai n.5869R.G. e 338R.P, contro il Sig. ***** ***** , nato a Acri (CS) il ***** , con Cod. Fiscale n. ***** per le quote pari a 1/1 della Nuda Proprietà;
- e) Ipoteca Legale – eseguito a norma Art. 77 DPR del 29/09/1973 Num. 602, rep. 1620/3415 da EQUITALIA SUD S.P.A. a proprio favore, per €181.232,36 di capitale – e €362.464,72 Totale, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 29/06/2015 ai n.14591R.G. e 1509R.P, contro il Sig. *****

*****, nato a Acri (CS) il *****, con Cod. Fiscale n. ***** per le quote pari a 1/1 della Nuda Proprietà;

- f) **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** – verbale di pignoramento immobili – eseguito a favore della **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** e contro il Sig. *****, nato a Acri (CS) il *****, con Cod. Fiscale n. ***** per le quote pari a 1/1 della Nuda Proprietà e la Sig.ra *****, nata a Acri (CS) il *****, con Cod. Fiscale n. ***** per le quote pari a 1/1 del diritto di Usufrutto, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 14/07/2021 ai n.19062R.G. e 15110R.P.;

4. Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica e altre documentazioni. (Quesiti n°3, n°5, n°6 e n°7).

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

- Certificato di destinazione urbanistica;
- Permesso a Costruire;
- Certificati di Agibilità-Abitabilità;
- Progetto depositato nell'ultima Conc. Edilizia;
- Eventuali D.I.A. depositate;
- Certificazioni attestanti eventuali servitù pubbliche, diritti demaniali, usi civici, vincoli artistici, storici, paesaggistici o alberghieri e/o qualsiasi altro tipo di vincolo limitante la fruibilità, destinazione o uso;
- Qualsiasi altra documentazione riguardante gli immobili in oggetto ed in possesso degli archivi di detti Uffici;

la documentazione rilasciata è allegata alla presente relazione sotto la *lettera E)*. Con le indagini compiute presso gli Uffici dell'Agazia 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 Acri(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 è sita nel Comune di Acri, Via F. Gullo n.19 (ex Via Campo Sportivo), è oggi identificata al N.C.E.U. al Foglio 86, p.lla 188, sub.4 – abitazione categoria A/3 – Classe 3, Consistenza 7 vani; l'abitazione ha quindi subito una variazione di toponomastica con assegnazione dei civici, in precedenza assenti;**
- B) **Per come si evince dalla comparazione tra le planimetrie catastali, allegata alla presente sotto la *lettera C*), ed il rilievo planimetrico compiuto dal Sottoscritto ed allegato alla presente sotto la *lettera D*), l'immobile presenta una diversa distribuzione interna. Nello specifico risultano eretto un tramezzo temporaneo in cartongesso facilmente amovibile che, di fatto, per via del doppio ingresso permette di vivere l'abitazione in modo separato;**
- C) **Il fabbricato risulta, per come indicato nella documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Acri ed allegata alla presente sotto la *lettera E*), edificato in data anteriore al 1967; pertanto per essa non esiste documentazione progettuale depositata e, allo stato attuale, non esistono problemi di irregolarità edilizia.**

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per l'immobile in esame è conforme a quanto rilevato. Non si sono riscontrate altre segnalazioni degne di nota. I costi di sanatoria per tali difformità sono riportati nei seguenti paragrafi.

5. Descrizione, disponibilità e occupazione degli immobili.

(Quesiti n°4, e n°11).

L'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare, è posta al piano primo di una palazzina di Cinque piani di cui uno seminterrato, che ricade nel Comune di

Acri, Via F. Gullo, n°19 (portone scale), e risulta oggi identificata al N.C.E.U. per come di seguito indicato:

Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
86	188	4	A/3	3	7 vani	179m ²	271,14

L'abitazione risulta in ditta, come si evince dalla documentazione catastale allegata alla presente relazione sotto la *lettera C)*, al Sig. *****
 ***** nato a Acri (CS) il *****, con Cod. Fiscale n. ***** per le quote pari a 1/1 della Nuda Proprietà e la Sig.ra *****
 ***** nata a Acri (CS) il *****, con Cod. Fiscale n. ***** per le quote pari a 1/1 del diritto di Usufrutto. Essi occupano l'immobile in quanto vi risiedono e, per come già sopra specificato, grazie alla parete divisoria temporanea ed al doppio ingresso, ne usufruiscono in modo separato. L'appartamento in esame occupa, planimetricamente, tutto il piano; il fabbricato ricade nella p.lla 188 che confina a sud e ovest con altri fabbricati riportati catastalmente con i mappali 830 e 325, a est con Via Don ***** Sturzo, a nord con Via F. Gullo. L'abitazione, come già detto, è posta al piano primo, presenta una superficie lorda abitabile di circa 172,50 m², due balconi, uno per affaccio, di circa 7,90m² e 8,50m². L'abitazione è situata in pieno centro del comune di Acri; centro cittadino popoloso con circa 20.000 abitanti posto a circa 40 km dalla città di Cosenza. Il centro abitato dove ricade l'immobile risulta dotato di tutti i servizi (ospedalieri, scolastici, uffici, commerciali, sportivi ecc. ecc.) e ben collegato sia con servizi pubblici, sia con collegamenti viari. Il quartiere dove sorge il fabbricato in esame presenta una connotazione di tipo prettamente residenziale/commerciale, con prevalenza di abitazioni e palazzine di tipo plurifamiliari. L'abitazione, per come si evince dalla documentazione rilasciata dagli Uffici Tecnici del Comune di Acri, risulta essere stata edificata in data antecedente al 1° settembre 1967 e, pertanto, non esistono attualmente problemi inerenti alla regolarità edilizia in quanto essa corrisponde, a meno della parete facilmente amovibile in cartongesso già segnalata e documentata negli allegati.

Ad oggi, per come si evince dalla relazione fotografica, gli esterni risultano in cattive condizioni in quanto buona parte degli intonaci, specialmente quelli dei soffitti dei balconi, risultano deteriorati e scoloriti.

Per come già sopra riportato, lo sviluppo planimetrico dell'abitazione è disposto su un unico piano (il piano primo) e presenta una estensione complessiva di circa 172,50 m² commerciali lordi con altezza interna pari a 3,00m, suddivisa su quattro camere da letto, corridoio, cucina, soggiorno pranzo, due bagni; inoltre sono presenti due balconi, sul lato nord e sul lato est, rispettivamente di 7,90m² e 8,50m².

Tramite due portoncini in legno si accede all'appartamento che presenta delle finiture, per come riportato nell'elaborato fotografico allegato alla presente sotto la *lettera G)*, di scarso pregio. I pavimenti presenti sulla maggior parte dell'appartamento sono realizzati in granito; essi risultano datati, ma in buone condizioni; discorso diverso per i rivestimenti in piastrelle della cucina che risultano essere datati ed in pessime condizioni. I bagni, che presentano anch'essi rivestimenti ceramici, risultano essere attualmente in buono stato. Tutti gli infissi, sia quelli interni che quelli esterni, sono in cattivo stato e da sostituire. Gli intonaci interni, di colore chiaro, risultano in discreto stato. L'appartamento presenta internamente delle tubature del vecchio impianto di riscaldamento ormai dismesse. L'appartamento risulta dotato di impianto idrico, di un impianto elettrico molto datato e obsoleto, di impianto citofonico e di riscaldamento autonomo a metano. La scala condominiale risulta in discreto stato di mantenimento ed a essa si accede tramite un portoncino in alluminio con affaccio su via F.Gullo. risulta assente l'impianto ascensore. L'abitazione è risultata occupata, per come si evince dall'allegato fotografico e dal certificato di residenza allegato alla presente, dal Sig. ***** nato a Acri (CS) il *****, con Cod. Fiscale n. ***** e dalla Sig.ra ***** nata a Acri (CS) il *****, con Cod. Fiscale n. *****. Entrambi vi risiedono e, grazie alla già citata parete temporanea in cartongesso presente in corridoio ed al doppio ingresso, ne usufruiscono in modo separato. Si fa presente, per dovere di giustizia, quanto dichiarato dal Sig. ***** nel verbale: **“che mia madre ha 86 anni e versa in precarie condizioni di salute essendo affetta da numerose patologie che si sono aggravate a seguito di un**

sinistro subito circa cinque anni fa. Nello specifico ha subito lesioni ossee che l'hanno costretta ad interventi chirurgici con postumi importanti” .

Le quote di proprietà attuali risultano le seguenti:

a) Sig. ***** *, nato a Acri (CS) il ***** , con Cod. Fiscale n. ***** per le quote pari a 1/1 della Nuda Proprietà;

b) Sig.ra ***** *, nata a Acri (CS) il ***** , con Cod. Fiscale n. ***** per le quote pari a 1/1 del diritto di Usufrutto.

tali quote risultano interamente pignorate nella presente procedura. Tutto quanto appena descritto, per come già detto, è stato dettagliatamente documentato nell'elaborato fotografico allegato sotto la *lettera G*).

6. Irregolarità Catastali e Conformità (Quesiti n°8).

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

- A) **Il fabbricato risulta, per come indicato nella documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Acri ed allegata alla presente sotto la lettera E), edificato in data anteriore al 1967; pertanto per essa non esiste documentazione progettuale depositata e, allo stato attuale, non esistono problemi di irregolarità edilizia;**
- B) **La via in precedenza nominata Via Campo Sportivo su cui si erge il fabbricato, corrisponde oggi alla Via F. Gullo.**
- C) **All'interno dell'abitazione è stata eretta una piccola parete in cartongesso facilmente amovibile (vedi foto allegate) che, grazie al doppio ingresso, permette la fruizione dell'appartamento in modo separato tra il Sig. ***** e la Sig.ra *****.**

Per ripristinare lo stato dei luoghi riportato nella planimetria catastale, secondo il parere del Sottoscritto, considerando il costo della manodopera, l'estensione della parete ed i costi relativi allo smaltimento, per l'eliminazione della paretina e per il ripristino del corridoio si può computare una spesa quantizzata a “corpo” di circa €1.100,00 (millecento euro).

Il totale dei costi complessivi per ottenere la conformità è quindi pari a:
€1.100,00 (millecento euro).

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

Sugli immobili non sono risultati presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Sui beni non esistono inoltre diritti per usi civici o demaniali o di natura condominiale.

8. Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e valutazione di divisibilità. (Quesiti n°10, n°12 e n° 13 e 13/b).

Gli immobili indicati nell'atto di pignoramento, sono interamente di proprietà del Sig. ***** nato a Acri (CS) il *****, con Cod. Fiscale n. ***** per le quote pari a 1/1 della Nuda Proprietà e della Sig.ra ***** nata a Acri (CS) il *****, con Cod. Fiscale n. ***** , per le quote pari a 1/1 del diritto di Usufrutto.

La totalità delle quote di appartenenza risultano interamente pignorate nella presente procedura. Tali quote sono ad esso pervenute mediante atto notarile Pubblico – Accettazione espressa di eredità; con tale atto gli immobili siti in Comune di Acri, Via F. Gullo n.19 (già via Campo Sportivo), identificata al N.C.E.U. al Foglio 86, p.lla 188, sub.4 - Cat A/3, Cons. 7 Vani, piano 1°, sono pervenuti in proprietà del Sig. ***** , trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 12/10/2007 ai n.36506R.G. e 23233R.P., dal Sig. ***** , nato a Acri (CS) in data ***** , con Cod. Fiscale ***** .

L'abitazione è oggi occupata dal Sig. *** e dalla Sig.ra ***** che, per come si evince dal certificato di residenza allegato alla presente, vi risiedono stabilmente.**

9. Criteri di formazione dei lotti (Quesito n°9).

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

LOTTO UNICO

Unità abitativa disposta su un unico livello al piano primo, composta da circa 172,50 m² lordi abitabili, Balconi di 8,50 m² e 7,90 m², ; L'appartamento risulta composto da soggiorno, cucina, due bagni, corridoio e quattro camere da letto, doppio ingresso. Il fabbricato ricade nel Comune di Acri, Via F. Gullo n.19 ed identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
86	188	4	A/3	3	7 vani		271,14

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** abbiamo:

Lotto unico:

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m ²)
Abitazione	172,50	1,00	172,50
Balconi (fino a 25 mq)	16,40	0,30	4,92
TOTALE			177,42

Il valore medio di zona del lotto.

Il **valore medio unitario** è stato ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato l'immobile tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio. Si è tenuto in considerazione infine delle



differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

Per quanto riguarda la superficie per le abitazioni il **valore medio unitario**, da ricerche effettuate nella zona e stando alle valutazioni reperite sui borsini immobiliari specializzati, oscilla tra i €/m² 584,00 e i €/m² 911,00.

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 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
1,071	1,000	0,866
Produttoria II		0,927

I prezzi di base calcolati per gli immobili siti in Comune di Acri, Via F. Gullo n°19, sono così determinati:

<i>Lotto unico</i>				
Valore medio unitario €/m ²	Coefficienti correttivi II	Valore medio unitario corretto €/m ²	Superficie Commerciale m ²	Valore di Mercato €
747,50	0,927	693,14	177,42	122.976,13
PREZZO DI BASE			122.976,13	

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 detrazioni partendo dal valore base di stima:

- 1 sottrazione del di tutti i costi da sostenere per eventuali sanatorie;
- 2 sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo;

La tabella seguente riporta le modalità per la determinazione del **prezzo base** del lotto:

Lotto	Valore di base in €	Detrazioni in €					Prezzo di base del lotto pignorato in € arrotondato
		1	2	3	4	5	
Unico	122.976,13	1.100,00	18.446,42	0 €	0 €	0 €	103.430,00



12. Sintesi dei lotti.

SINTESI LOTTO UNICO							
Descrizione:	Unità abitativa disposta su un unico livello al piano primo, composta da circa 172,50 m ² lordi abitabili, Balconi di 8,50 m ² e 7,90 m ² ; L'appartamento risulta composto da soggiorno, cucina, due bagni, corridoio e quattro camere da letto, doppio ingresso. Il fabbricato ricade nel Comune di Acri, Via F. Gullo n.19 ed identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In cattivo stato manutentivo esterno ed interno						
Dati catastali:							
Fl.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
86	188	4	A/3	3	7 vani		271,14
Superficie Lorda:	172,50 mq Abitazione 16,40 mq Balconi;						
Superficie Commerc. :	177,42 mq						
Natura e titolarità giuridica:	Sig. ***** ***** , per le quote pari a 1/1 della Nuda Proprietà; Sig.ra ***** ***** , per le quote pari a 1/1 del diritto di Usufrutto.						
Valore base stimato €	122.976,13 (centoventiduenovecentosettantasei/13)						
Detrazione 1 €	1.100,00 (millecento/00)						
Detrazione 2 €	18.446,42 (diciottomilaquattrocentoquarantasei/42)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	103.430,00 (centotremilaquattrocentotrenta/00)						
NOTE:							

Cosenza 02/08/2023

Il Consulente
Ing. Eugenio Greco