



**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

*Procedura Esecutiva Immobiliare Nr. 34/2021*  
*del Registro Generale Esecuzioni*  
*promossa dal* [REDACTED]  
*in danno della* [REDACTED]

**Giudice dell'Esecuzione: Dr. Giuseppe Sicilia**

**Esperto Estimatore: Ing. Mauro Castiglione**

***Relazione di stima***

**Casali del Manco (CS), li 13.07.2023**

**L' Esperto Estimatore**  
**Ing. Mauro Castiglione**



## RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dr. Giuseppe Sicilia



### 1. Premessa

Con decreto emesso in data 13 luglio 2021 e notificato il giorno ventuno luglio 2021, l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. Giuseppe Sicilia nominava me sottoscritto Ing. Mauro Castiglione, con studio in Casali del Manco (Cosenza) alla Via Roma 130, loc. Spezzano Piccolo, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4655, Esperto Estimatore nella procedura esecutiva promossa dal [REDACTED], creditore procedente, in danno della [REDACTED] debitrice esecutata, recante n. 34/2021 del Registro Esecuzioni Immobiliari e mi invitava ad accettare l' incarico professionale e a prestare giuramento. Il giorno successivo il sottoscritto sottoscriveva ed inviava telematicamente il suddetto giuramento e l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione con il decreto di nomina conferiva al sottoscritto il mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

*Provveda l' Esperto*

1) all' identificazione del bene comprensivo dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell' immobile in relazione all' art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell' opzione IVA per l' imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall' ultimazione della costruzione o del ripristino;*

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;



4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al

pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita".

*Inoltre si raccomanda il perito estimatore di indicare:*

- al punto 10, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- al punto 11, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore. Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell' Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.
- l' adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo.

Nel rinviare la causa per il prosieguo al giorno 10 gennaio 2022, l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. Giuseppe Sicilia mi concesse termine per il deposito della relazione di stima fino al 26 novembre 2022, termine ulteriormente prorogato, per ultimo, anche a causa dei gravi problemi di salute del sottoscritto, fino alla data odierna per il deposito della presente relazione di stima.



## 2. Controllo preliminare della documentazione

A seguito di un accurato esame dei fascicoli, il sottoscritto ha verificato che la documentazione, di cui all'art. 567, secondo comma codice di procedura Civile, presente in atti è completa.

In particolare, si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito dei Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati nei quali viene certificata la situazione catastale e la provenienza ipotecaria dell'immobile oggetto di pignoramento, che è la seguente:

- alla debitrice esecutata [REDACTED], con sede in [REDACTED] [REDACTED], in persona del legale rappresentante ed [REDACTED] la quota pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento ricadenti nel fabbricato sito in Cosenza ed identificato nel NCEU del medesimo comune al foglio 7 particella 277 è pervenuta per atto di compravendita del 28/11/2013 con nota n. 23347.1/2013 presentata con modello Unico, in atti dal 02/12/2013 par [REDACTED] con sede in COSENZA da potere della società [REDACTED], con sede in Cosenza.
- alla società [REDACTED] la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento ricadenti nel fabbricato per atto di convenzione edilizia del 27/06/2006, repertorio n. 68289, par [REDACTED] con sede in COSENZA sulla particella in cui ricade il fabbricato e sui precedenti proprietari, eredi Celebre, aventi diritto sullo stesso terreno fino al 10/07/2001.
- ai suddetti [REDACTED] per successioni testamentarie dei [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED].

Dal precedente elenco di atti notarili si evince che la certificazione notarile in atti risale sino all'ultimo atto di possesso derivativo trascritto in data 06.01.1979 e, che risulta, pertanto, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento avente data 24.03.2021.

Nei certificati della Conservatoria dei RR.II. sono allegate le relative visure catastali ma sono comunque riportati in maniera corretta i dati catastali relativi agli immobili oggetto di pignoramento. Nella documentazione depositata dal creditore procedente non sono presenti i certificati di stato civile dei debitori esecutati ed in relazione a tale circostanza, emergendo dai sopralluoghi peritali che gli immobili oggetto di pignoramento non sono destinati a civile abitazione non si è provveduto all'acquisizione della necessaria documentazione anagrafica circa eventuali persone residenti negli stessi immobili.

Compiuto questo preliminare controllo, si è proseguito con altra ricerca di documentazione utile ai fini della redazione della perizia e di cui si dirà fra poco.

### 3. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come riportato negli allegati alla presente bozza di relazione di stima (cfr. All. 1, Verbali di sopralluogo), le operazioni di consulenza ebbero inizio giorno 4 agosto 2021 in Cosenza presso gli immobili oggetto di pignoramento. Alla data del sopralluogo, alla presenza del custode giudiziario e dei rappresentanti legali delle parti, l' amministratore unico della società debitrice esecutata consentiva l' accesso ai suddetti immobili (cfr. All. 1, Verbali di sopralluogo). Il sottoscritto Esperto Estimatore, dopo aver dato lettura del mandato conferitogli, effettuava operazioni di rilievo metrico (cfr. All. 5, Tavv. n. 5.5 e n. 5.6) e fotografico (cfr. All. 6, Documentazione fotografica, foto nn. 1 ÷ 24) dei beni oggetto di pignoramento. Lo stesso incombenza veniva ripetuto nel sopralluogo finale del giorno 7 marzo 2023 (cfr. All. 1, Verbali di sopralluogo).

Inoltre il sottoscritto richiedeva la necessaria documentazione per l' espletamento dell' incarico affidatogli presso i competenti uffici (cfr. All. 1, Ufficio Tecnico ed Anagrafe del Comune di Cosenza, Agenzia delle Entrate di Cosenza - Ufficio TEAM GESTIONE E CONTROLLO DICHIARAZIONI circa l' attestazione dell' eventuale registrazione di contratti di locazione per il suddetto immobile), ed all' uopo gli stessi uffici attestavano in data 20.06.2023 l' assenza di tali contratti (cfr. All. 1). E' stata effettuata anche ispezione ipotecaria di un singolo bene oggetto di pignoramento e visure catastali dell' intero compendio immobiliare *de quo* (cfr. All. 2). Ancora, in data 21 maggio 2023, è stata richiesta l' attestazione di eventuali oneri condominiali pregressi (cfr. All. 1) a cui non è eseguita, almeno fino alla data odierna, nessuna risposta esaustiva. Infine, in data 20.05.2023 veniva effettuata richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Cosenza ed in virtù della quale il sottoscritto reperiva in data 11.07.2023 la necessaria documentazione tecnica del fabbricato contenente le u.i.u. oggetto di pignoramento (cfr. All. 1).

### 4. Risposte ai quesiti

**4.1** L' identificazione dei bene oggetto di pignoramento viene facilmente effettuata sulla base delle mappe censuarie (cfr. All. 2, Documentazione catastale) e delle tavole grafiche allegate (cfr. All. 5, Tavv. nn. 5.1 ÷ 5.4) e viene di seguito riportata: trattasi di più box per auto e locali deposito siti al piano seminterrato e di due lastrici solari non recintati siti al piano terra di un moderno fabbricato a più piani ricadente nel semicentro cittadino del Comune di Cosenza. Le sue facciate principali confinano a nord con Via Felice Fiore da dove si accede ad esso (cfr. All. 6, foto n. 1) - sugli altri lati con cortile condominiale esterno (cfr. All. 6, foto nn. 1 ÷ 8)

I dati catastali del bene oggetto di pignoramento sono di seguito riportati.

Trattasi di :

- A) cinque locali garages, tra loro contigui, posti al piano seminterrato, confinanti nell'insieme con corsia di manovra con locale sub. 73 e con terrapieno, riportati in catasto

fabbricati in Cosenza al foglio 7 con le particelle:

- 977 Sub. 68, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z.C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 25 rendita euro 127,82; -977 Sub. 69, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z.C. 2, categoria C /6, classe 4, consistenza mq. 27, rendita euro 138,05;
- 977 Sub. 70, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z.C. 2, categoria C/6, classe4, consistenza mq. 28, rendita euro 143,16;
- 977 Sub. 71, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z.C. 2, categoria C /6, classe 4, consistenza mq. 20, rendita euro 102,26;
- 977 Sub. 72 viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z.C. 2, categoria C /6, classe 4, consistenza mq. 19, rendita euro 97 15.

B) Sei locali garages, tra loro contigui, posti al piano seminterrato, confinanti, nell'insieme, con corsia di manovra, con vano scala e con terrapieno, riportati in catasto fabbricati di Cosenza, al foglio 7 con le particelle:

- 977 Sub. 174, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 15, rendita euro 76,69;
- 977 Sub. 175, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 20, rendita euro 102,26;
- 977 Sub. 176, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 18, rendita euro 92,03;
- 977 Sub. 177, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 19, rendita euro 97,15;
- 977 Sub. 178, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 19, rendita euro 97,15;
- 977 Sub 179, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 21, rendita euro 107,37;

C) Nove locali garages, tra loro contigui, posti al piano seminterrato, confinanti, nell'insieme, con corsia di manovra, con vano scala, con terrapieno e con sub. 184, riportati in catasto fabbricati di Cosenza, al foglio 7 con le particelle:

- 977 Sub. 180, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 17, rendita euro 86,92;
- 977 Sub. 181, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq.16, rendita euro 81,81;
- 977 Sub. 182, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4,



consistenza mq. 22, rendita euro 112,48;

- 977 Sub.183, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 22, rendita euro 112,48;

- 977 Sub. 137, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 23, rendita euro 117,60;

- 977 Sub. 138, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 23, rendita euro 117,60;

- 977 Sub. 139, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 27, rendita euro 138,05;

- 977 Sub. 140, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 26, rendita euro 132,94;

- 977 Sub.141, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 38, rendita euro 194,29.

D) Due locali garages, tra loro contigui, posti al piano seminterrato, confinanti, nell'insieme con vano scala, con corsia di manovra da due lati, con locali Subb. 135 e 173, riportati in catasto fabbricati di Cosenza, al foglio 7 con le particelle:

- 977 Sub. 134, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 23, rendita euro 117,60;

-977 Sub. 172, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 60, rendita euro 306,78;

E) Locale garage posto al piano seminterrato, confinante con vano scala, con sub. 158, con corsia di manovra e con locali Subb. 101 e 103, riportato in catasto fabbricati di Cosenza, al foglio 7 con la particella 977 Sub. 102, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z.C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 24, rendita euro 122,71;

F) Locale garage posto al piano seminterrato, confinante con corsia di manovra, con terrapieno e con locali subb. 86 e 168, riportato in catasto fabbricati di Cosenza al foglio 7 con la particella 977 Sub. 167, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 18, rendita euro 92,03;

G) Tre cantinole, tra loro contigue, al piano seminterrato, confinanti, nell'insieme, con rampa e corsia di accesso ai garages e con locali Subb. 141 e 142, riportate in catasto fabbricati di Cosenza al foglio 7 con le particelle: -977 Sub.184, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 7, rendita euro 25,67;

-977 Sub. 185, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4,



secolo in corso e sorge in zona pianeggiante: si presenta completato esternamente con architettura signorile e rifiniture moderne non datate nel tempo. I solai di piano e di copertura sono in latero-cemento ed il manto di copertura realizzato con lastre metalliche.

Si accede agli immobili oggetto di pignoramento siti al piano seminterrato o mediante due ingressi sul retro al piano terra dotati di portone metallico con piccoli atrii da cui si accede ai livelli superiori ed inferiore mediante comode scale condominiali oppure con ascensori interni. Al piano seminterrato si accede dalle scale condominiali mediante portoncini metallici interni oppure mediante rampe carrabili per l'accesso veicolare esterno dotate di cancello metallico automatico (cfr. All. 6, foto nn. 5, 9 e 15). Tali rampe immettono nelle corsie di manovre interne (cfr. All. 6, foto nn. 9 ÷ 12) da cui si accede ai singoli box per auto (cfr. All. 6, foto n. 13) oppure ai locali deposito (cfr. All. 6, foto n. 1). I singoli box auto sono dotate di serrande metalliche basculanti (cfr. All. 6, foto nn. 16 e 24) mentre i locali deposito sino dotate di porte metalliche ad un' anta (cfr. All. 6, foto n. 16).

L' intero piano seminterrato è dotato di pavimentazione industriale in calcestruzzo (cfr. All. 6, foto nn. 17 ÷ 23) e per quanto riguarda le rifiniture interne, mentre le corsie di accesso sono dotate d' illuminazione di servizio, le u.i.u. oggetto di pignoramento sono prive di rifiniture interne e d' impianti idrici ed elettrici (cfr. All. 6, foto nn. 19 e 23). In più punti di parecchi box auto si denotano infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal piazzale esterno sovrastante sito al piano terra (cfr. All. 6, foto nn. 21 e 22) che concorreranno ad un parziale deprezzamento delle stesse u.i.u.

L' estensione delle u.i.u. oggetto di pignoramento coincide con la superficie commerciale rilevata (cfr. All. 5, Tavv. nn. 5.5 e 5.6).

Invece per i lastrici solari siti all' esterno del piano terra, mentre quello che si estende sul lato settentrionale della corte condominiale è dotata parzialmente di pavimentazione ceramica (cfr. All. 6, foto n. 4) quella sita sul lato occidentale della corte condominiale è dotata di pavimentazione industriale in calcestruzzo (cfr. All. 6, foto n. 8) alla stregua di tutto il piano seminterrato.

Più in generale si evidenzia che la disposizione planimetrica complessiva delle u.i.u. oggetto di pignoramento è riportata nelle relative tavole grafiche (cfr. All. 5, Tavv. n. 5.5 e 5.6).

Per quanto riguarda le caratteristiche urbanistiche della zona in cui ricade l' immobile oggetto di pignoramento si può dire che essendo ubicato in zona semicentrale della Città di Cosenza, e quindi in prossimità di strade statali e provinciali, esso presenta *caratteristiche posizionali* ottime vista anche la relativa distanza dalle centrali piazza Bilotti e Corso Mazzini, dai poco distanti paesi vicini e dall' altopiano silano e di altre zone centrali ed infrastrutture viarie provinciali e nazionale come la S.S. 19 e l' Autostrada del Mediterraneo.

Per quanto riguarda le *caratteristiche funzionali*, la zona d' ubicazione degli immobili risulta certamente interessante dal punto di vista residenziale ed eccezionale dal punto di vista delle attività terziarie e produttive. La presenza d'infrastrutture e servizi pubblici si può ritenere

eccellente, infatti, nel raggio di ml 100 ÷ 2000 sono presenti scuole dell'obbligo e scuole secondarie di secondo grado pubbliche e private, negozi di ogni genere merceologico, capannoni industriali, ipermercati, farmacie, chiese ed uffici quali il vicino Tribunale Ordinario di Cosenza. La zona è densamente abitata, caratterizzata da edifici coevi completamente nuovi con tipologia in linea distanziati fra loro da arterie ampie come l'adiacente Viale Mancini, pur rimanendo inserita in un tessuto relativamente recente e caratterizzato da abitazioni sorte fra gli inizi degli anni '90 e la fine dello scorso decennio del secolo in corso, ma con nascenti iniziative pubbliche di riqualificazione e valorizzazione. La zona inoltre non presenta caratteristiche estetiche con elementi predominanti stante l'assenza di ambiti campestri e la presenza delle adiacenti strade principali cittadine abbastanza trafficate e servite da mezzi pubblici (Amaco, Consorzio Autotrasporti ed altre ditte private) che consentono un facile collegamento con il resto della città e l'hinterland urbano. Il panorama di cui godono i beni oggetto di pignoramento non presenta un significativo valore estetico apprezzabile in maniera tale che possa incidere sul valore degli immobili, stante il citato inserimento nel mononucleo urbano post rurale, e quindi non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona. Si evidenzia infine la presenza della vicina arteria della S.S. 107 e della ristrutturata arteria denominata Viale Parco con presenza quindi di aree verdi pubbliche e contemporanea presenza di spazi di aggregazione come piazze e vie abbellite con opere d'arte la vicinanza di cinema e teatri di antica e moderna tradizione.

Per quanto riguarda la futura vendita immobiliare dei beni oggetto di pignoramento, trattandosi di porzioni di fabbricato che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, non emergendo altresì altre eventualmente intervenute nell'ultimo quinquennio, essa non sarà soggetta ad imponibilità IVA.

**4.3** La data di costruzione del fabbricato contenente l'immobile *de quo* è posteriore al 2 settembre 1967 così come emerge dalla reperita documentazione tecnica (*cf.* All. 1).

**4.4** Gli estremi dei titoli abilitativi del fabbricato contenente il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sono i seguenti: esso è stato realizzato in seguito al rilascio in data 23.11.2005 del Permesso di Attività Edilizia n. 135 del 31.10.2005 e della sue successive varianti del 22.05.2008 (DIA in variante n. 265/08) e del 12.10.2010 (DIA in variante n. 434/10). Infine per il suddetto fabbricato venivano rilasciati in data 23.07.2009 il certificato di agibilità parziale ed in data 22.09.2015 il certificato di agibilità n. 176/2015 (*cf.* All. 1).

Circa la conformità urbanistica delle singole u.i.u., si riscontra una parziale diversa distribuzione planimetrica di quelle site al piano interrato ed una altezza generale delle stesse minore di quella prevista in progetto non rientrante nelle tolleranze dimensionali previste del 2%. All'uopo occorrerà sanare l'abuso per ogni singola u.i.u. (ad eccezione dei lastrici solari siti al piano terra) mediante

la redazione di una CILA in sanatoria per esatta rappresentazione grafica anticipando, per come avverrà nel successivo par. 4.6 la conformità catastale delle stesse a meno dei due subalterni identificati al n. 68 e 69. Il costo previsto per le spese tecniche della sanatoria è di circa € 1.200,00 per ogni singola u.i.u. allocata al piano seminterrato.

**4.5** Non comprendendo il pignoramento immobiliare nessun terreno non è stato necessario produrre il relativo certificato di destinazione urbanistica.

**4.6** Le risultanze catastali (*cf.* All. 2), sinteticamente riassunte al precedente par. 4.1, identificano univocamente gli immobili oggetto di pignoramento accertando in questo modo l' esatta rispondenza con i dati specificati nell' atto di pignoramento. La distribuzione interna attuale degli immobili oggetto di pignoramento rilevata dal sottoscritto (*cf.* All. 5, Tavv. n. 5.5 e 5.6) coincide, a meno di due sole u.i.u., con la relative planimetrie catastali reperite presso telematicamente presso l' Agenzia delle Entrate (*cf.* All. 2). La sola inesattezza grafica da evidenziare è la mancanza del tramezzo divisorio fra i box auto identificati con i subalterni n. 68 e n. 69. Deve essere quindi presentata all' Ufficio Territorio dell' Agenzia delle Entrate una dichiarazione in variazione (Docfa) per esatta rappresentazione grafica. Su suggerimento dell' Ill.mo GE, la spesa necessaria per la variazione catastale è stata solo preventivata in circa € 400 per singola u.i.u. e non eseguita come da quesito peritale.

**4.7** In base alla documentazione reperita ovvero visure catastali ed ispezione ipotecaria (*cf.* All. 2), certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati depositati dal creditore procedente, risulta che all'atto della notifica del pignoramento la società debitrice esecutata era intestataria, in modo esclusivo, dell'intera proprietà degli immobili oggetto di pignoramento, in forza dell' atto di compravendita del 28/11/2013 par [REDACTED], con sede in COSENZA da potere della [REDACTED], con sede in Cosenza alla [REDACTED], [REDACTED], in persona del legale rappresentante ed [REDACTED].

Essendo infine il debitore esecutato in possesso dell'intera proprietà ed avendo gli immobili *de quibus* unico ingresso non sarebbe possibile dividere comodamente gli stessi in più porzioni di valore simile per eventuali altri comproprietari e quindi non è necessario, non essendo presenti altri comproprietari, predisporre una bozza del progetto per divisione.

**4.8** La ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento ovvero l' elenco sintetico delle sole iscrizioni e delle sole trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato, rilevabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, presenta una situazione sostanzialmente immutata in riferimento al citato

deposito, da parte del creditore precedente, dei Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati.

Tale certificazione è stata prodotta in atti in data 27 maggio 2021 e presenta una situazione sostanzialmente immutata almeno fino alla data dell'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto nel corrente mese di maggio 2023 (cfr. All. 2, Documentazione catastale) relativamente ad una sola e casuale u.i.u. oggetto di pignoramento; di seguito si riporta l'elenco delle suddette formalità pregiudizievoli gravanti sul singolo e rappresentativo immobile oggetto di pignoramento:

4.8.1 - TRASCRIZIONE del 02/12/2013 - Registro Particolare 23347 Registro Generale 31370  
Pubblico ufficiale GUIDOCCIO GABRIELE Repertorio 7169/4587 del 28/11/2013  
ATTO FRA VIVI - COMPRAVENDITA

4.8.2 - TRASCRIZIONE del 15/12/2016 - Registro Particolare 24440 Registro Generale 30074  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 4550 del 17/11/2016  
DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTA A TRASCRIZIONE

4.8.3 - TRASCRIZIONE del 24/03/ 2021 - Registro Particolare 5964 Registro Generale 7645  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 658 del 10/03/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalla precedenti formalità non risultano altre procedure esecutive gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

E' stata infine verificata, nel ventennio antecedente il pignoramento, l'assenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi l'assenza di formalità, vincoli e oneri, tranne quelli di natura condominiale che verranno eventualmente riportati, se presenti, nell'elaborato di stima finale.

## 4.9

### 4.9.1 Definizione di Valore di Mercato

Si definisce Valore di Mercato dell'immobile *“ il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione<sup>1</sup>”* e si esplica, nella maggior parte dei procedimenti estimativi, nel procedimento sintetico della stima dei valori di mercato dei fabbricati urbani che *“ si elabora nel reperimento dei dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di*

<sup>1</sup> Cfr. Codice delle valutazioni immobiliari, Tecnoborsa, 2011, cap.5 par. 2.4 e European Valuation Standards 2012 – EVS1- par. 3

fabbricati analoghi verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima. I prezzi dovranno riferirsi ad un preciso parametro unitario che può essere il seguente:

- a. Unità di abitazione: vano (gli accessori si considerano come vani, i box cantinole come 1/2 vano, le superfici scoperte in ragione di 1 vano ogni 80 mq); metro quadro utile (le superfici scoperte si considerano per il 25 % di quelle coperte);
- b. Negozi e botteghe: metro quadro utile (i retrobottega possono approssimativamente considerarsi per il 50 % della superficie effettiva utile ed i piani cantinati adibiti a depositi per il 25 %);
- c. Uffici: unità (gli accessori comuni non si considerano); metro quadro utile (gli accessori comuni non si considerano);
- d. Alberghi, case di cura: posto letto o metro quadro utile;
- e. Autorimesse: metro quadro utile o posto macchina.

Dalla scala formata da prezzi noti di beni analoghi può determinarsi il valore di mercato del fabbricato o porzione di fabbricato da stimare, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala che presenta maggiori analogie. Per fabbricati residenziali e per le botteghe, essendo i dati elementari storici di facile reperimento e quindi potendo disporre di una numerosa serie di prezzi noti, può operarsi verificando l'eventuale distribuzione gaussiana dei prezzi stessi e, nell'ipotesi di approssimativa verifica, determinarsi il valore di mercato come media aritmetica dei prezzi noti. All'uopo però, tenendo presente il diverso apprezzamento del mercato in relazione alle dimensioni delle unità, è più opportuna la determinazione del prezzo unitario medio che non della media dei prezzi unitari  $\sum P_n/n$ . Se quindi  $P_1$ ,  $P_2$  e  $P_n$  sono ad esempio prezzi relativi ad unità di abitazione di  $x$ ,  $y$  e  $z$  vani si avrà :

$$vm = \frac{P_1 + P_2 + P_n}{x + y + z}$$

Ne risulta infatti logica l'eguaglianza  $vm = (P_1/x + P_2/y + P_n/z /n)^2$  "

#### 4.9.2 Determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, e quindi per rispondere al quesito di che trattasi, il sottoscritto ha adottato il metodo comparativo tramite il procedimento di stima per confronto diretto assumendo come parametro, direttamente proporzionale al valore dei beni, la superficie che è sicuramente il parametro più usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso. Data per certa la superficie rilevata durante le operazioni peritali per il suddetto immobile (cfr. All. 5, Tavv. n. 5.5 e 5.6), lo scrivente ha fatto riferimento alla superficie commerciale calcolata tenendo conto dei muri perimetrali, dei ripostigli e di metà spessore dei muri perimetrali divisorii interni, computando eventualmente pure il valore commerciale di eventuali balconi, terrazze e pertinenze varie (calcolabile applicando ad essi i

<sup>2</sup> Cfr. Forte C., *Elementi di Estimo Urbano*, ed. Etas Kompass, Milano, 1968, pag. 85 e succ.

valore dei coefficienti relativi alle pertinenze).

Calcoliamo il valore di mercato per la singola unità immobiliare ricadente nel compendio immobiliare oggetto di pignoramento. Distinguiamo la procedura del calcolo del valore di mercato unitario per i singoli box auto al piano seminterrato e per i lastrici solari al piano terra.

**- Determinazione del valore di mercato unitario per i singoli box auto e per i depositi al piano seminterrato**

Per quanto riguarda il valore di mercato di questa tipologia d' immobile, le indagini condotte presso le agenzie immobiliari di Cosenza e del suo hinterland (Gabetti, Tecnocasa, Pirelli, Gallo Casa, Toscano, Frimm), hanno condotto ad una quotazione media, relativa al secondo semestre dell'anno 2022 pari a €/ mq 500,00 ÷ 650,00 per box nuovi od integralmente ristrutturati nella zona di che trattasi, mentre la quotazione immobiliare mediata tratta dalla Banca Dati dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, relativa al secondo semestre dell'anno 2022 e per la zona D1 del Comune di Cosenza, ha portato ad una valutazione pari a €/ mq 582,50 [(Val OMI<sub>max</sub> + Val OMI<sub>min</sub>)/2] (cfr. All. 3). Le indagini condotte inoltre mediante la consultazione del manuale di consulenza immobiliare avente come autrice Marina Tamborrino (*Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016) nel quale sono riportate le quotazioni medie indicative per mq delle compravendite per i Comuni capoluoghi di Provincia<sup>3</sup>, riportate nelle tabelle (cfr. All. 4, *Quotazioni medie indicative 2016 – Comuni capoluoghi di Provincia*, pag. 37) per i box auto non permettono di determinare tale quotazione.

Si assume come valore di mercato unitario per i singoli box auto la quotazione immobiliare mediata tratta dalla Banca Dati OMI, relativa al secondo semestre dell'anno 2022 e per la zona D1 del Comune di Cosenza, ha portato ad una valutazione pari a €/ mq 582,50

A fronte quindi dell' aleatorietà della quotazione da assumere, per determinare il reale valore di mercato dell' immobile per cui è causa, soprattutto alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nella precedente par. 3.4, la letteratura<sup>4</sup> consiglia di applicare dei *coefficienti di differenziazione* che sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere l' appena citata quotazione al nuovo per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Tali coefficienti si applicano alle sopracitate quotazioni indicative per mq delle compravendite per i singoli Comuni capoluoghi di Provincia: essi, anche se applicati alle quotazioni anziché alle

<sup>3</sup> Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016, pag.16

<sup>4</sup> Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016, pag.73



superfici, hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Ministero dei LL.PP., circolare n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale ad uno che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per *mq commerciale nuovo*. In definitiva, ai nostri fini, per stimare gli *immobili non nuovi* occorrerà applicare alle quotazioni delle *abitazioni o dei negozi nuovi* i suddetti *coefficienti di differenziazione* che ora verranno meglio esplicitati.

In sede di stima i coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima). Ipotizzando di adottare la prima soluzione e premettendo che non sempre e non tutti i coefficienti vanno adottati, il sottoscritto Perito Estimatore, fra tutti quelli presenti in letteratura<sup>5</sup>, ritiene opportuno applicare i:

- coefficienti per magazzini e laboratori; depositi senza permanenza di persone; rinvio per i sottonegozi:
  - a livello pianterreno o rialzato: 0,90; deposito s.p.p. 0,65;
  - a livello seminterrato con accesso carraio: 0,88; deposito s.p.p. 0,60;
  - a livello seminterrato accessibile solo da scale: 0,67; deposito s.p.p. 0,45;
  - interrati con aria condizionata: 0,70; deposito s.p.p. 0,35.
- coefficienti per i box:
  - in zone dove è impossibile il parcheggio su suolo pubblico: coeff. da 1,60 a 1,80; se a livello inferiore al 1° piano interrato: coeff. da 1,40 a 1,50;
  - in zone ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico: coeff. da 1,30 a 1,60; se a livello inferiore al 1° piano interrato: coeff. da 1,00 a 1,25;
  - in zone con facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico: coeff. da 0,75 a 1,00; se a livello inferiore al 1° piano interrato: coeff. da 0,75 a 0,90.
- i coefficienti di età, qualità e stato dell'immobile, per abitazioni;

<sup>5</sup> Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2014, pag.76 e succ.

quest' ultimi coefficienti, [cfr. All. 4, tabelle Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (esclusi i negozi) e Coefficienti di età, qualità e stato: negozi] possono così meglio essere esplicitati:

a) ETÀ, con le seguenti ripartizioni: nuovo (immobile mai utilizzato); recentissimo (immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni); di età da 10 a 20 anni; da 21 a 40 anni; da 41 a 60 anni; oltre 60 anni;

b) QUALITÀ, con le seguenti ripartizioni: lusso (architettura molto accurata, materiali costosi, molto ampia dimensione e distribuzione dei locali, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzate, doppi ingressi, servizio di portineria); signorile (architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o, quanto meno, bagno e toilette separati nelle unità più piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo); medio (architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione; pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico); popolare (architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento non autonomo, citofono); ultrapopolare (qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi);

c) STATO DI MANUTENZIONE, con le seguenti classificazioni: ottimo (quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile, che risulta in «perfetto stato»); buono (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile); mediocre (quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole); pessimo (quando siano necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale).

Per come sono strutturate le unità immobiliari oggetto di pignoramento, avendo ognuna singolo ingresso autonomo, per la loro stima si considera un valore di mercato unitario al nuovo per box auto pari ad €/mq 582,50

Applicando i coefficiente di differenziazione, che si considerano unitari per tutte le porzioni dell' immobile, ovvero:

coefficiente per i soli magazzini e depositi: a livello seminterrato con accesso carraio e deposito senza permanenza di persone: 0,60 (cfr. All. 4);

coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione dell'edificio e della singola unità immobiliare:  $c_{eqs}$  (età:  $10 \div 20$  anni); qualità edificio: signorile; stato u.i.u.: mediocre = 0.75 (cfr. All. 4);

coefficienti per i box: in zone con facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico: 1 (cfr. All. 4);

Perciò:

valore di mercato unitario box auto al piano seminterrato:  $\text{€}/\text{mq } 582,50 \times 0,75 \times 1 = \text{€}/\text{mq } 436,88 = V_m$

valore di mercato unitario magazzino al piano seminterrato:  $\text{€}/\text{mq } 582,50 \times 0,75 \times 0,60 = \text{€}/\text{mq } 262,13 = V_m$

#### - Determinazione del valore di mercato unitario per i lastrici solari al piano terra

Data la peculiarità di questa tipologia d'immobile, ovvero lastrici solari non recintati siti all'esterno sulla corte condominiale al piano terra, è di buonsenso calcolarne il valore di mercato assimilandoli a future pertinenze a servizio dei negozi affacciati sulla corte condominiale o a parcheggi siti allo stesso livello. Per quanto riguarda il valore di mercato di questa tipologia d'immobile, ovvero i negozi, la quotazione immobiliare mediata tratta dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativa al secondo semestre dell'anno 2022 e per la zona D1 del Comune di Cosenza, ha portato ad una valutazione pari a  $\text{€}/\text{mq } 1.000,00$   $[(\text{Val OMI}_{\text{max}} + \text{Val OMI}_{\text{min}})/2]$  (cfr. All. 3)

Per i coefficienti di differenziazione, fra tutti quelli presenti in letteratura<sup>6</sup>, il sottoscritto C.T.U ritiene opportuno applicare il:

- coefficiente per lastrici solari praticabili accessibili da scala interna: da 0,20 a 0,10 a seconda della dimensione e dell'esistenza o meno di una possibilità di sopralzo;
- i coefficienti di età, qualità e stato dell'immobile, per negozi;

Per come sono strutturate le unità immobiliari oggetto di pignoramento, per la loro stima si considera un valore di mercato unitario al nuovo per negozi pari ad  $\text{€}/\text{mq } 1.000,00$

Applicando i coefficiente di differenziazione, che si considerano unitari per tutte le porzioni dell'immobile, ovvero:

coefficiente per lastrici solari praticabili = 0,10

coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione dell'edificio e della singola unità immobiliare:  $c_{eqs}$  (età: 10 ÷ 40 anni); qualità edificio: signorile; stato u.i.u.: buono (per il lastrico solare pavimentato) = 0.85

$c_{eqs}$  (età: 10 ÷ 40 anni); qualità edificio: signorile; stato u.i.u.: mediocre (per il lastrico solare non pavimentato) = 0.80

<sup>6</sup> Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2014, pag.76 e succ.

Perciò:

valore di mercato unitario lastrico solare al piano terra (stato buono): € /mq  $1.000,00 \times 0,10 \times 0,85 =$   
€ /mq 85,00 = Vmb

valore di mercato unitario lastrico solare al piano terra (stato mediocre): € /mq  $1.000,00 \times 0,10 \times$   
 $0,80 =$  € /mq 80,00 = Vmm

Per il calcolo del valore di mercato dei singoli immobili si detrae al valore lordo della singola u.i.u. il costo delle eventuali opere divisorie ed adempimenti catastali (previste per i soli sub 68 e 69) ed il costo delle spese tecniche per ogni singolo immobile, a meno dei lastrici solari siti al piano terra (cfr. All. 7, Tab. N. 7). Si procede infine all' usuale abbattimento forfetario pari al 15 % del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l' assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolite gravanti sull' immobile;

E' stata infine redatta la tabella di calcolo riepilogativa della stima delle singole u.i.u. oggetto di pignoramento (cfr. All. 7, Tab. N. 7) in cui vengono applicati i relativi coefficienti al valore di mercato unitario ottenendo il valore di mercato della singola unità immobiliare rientrante nel compendio oggetto di pignoramento.

Tali valore sono anche riportati nel seguente elenco riepilogativo che differiscono da quelli riportati nella bozza della relazione di stima depositata telematicamente in data 22 maggio 2023 in quanto sono leggermente inferiori per la non preventivata sanatoria urbanistica delle singole u.i.u:

valore di mercato particelle:

- 977 Sub. 68, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z.C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 25 rendita euro 127,82: **€ 8.958,31**
- 977 Sub. 69, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z.C. 2, categoria C /6, classe 4, consistenza mq. 27, rendita euro 138,05: **€ 8.869,19**
- 977 Sub. 70, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z.C. 2, categoria C/6, classe4, consistenza mq. 28, rendita euro 143,16: **€ 10.131,45**
- 977 Sub. 71, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z.C. 2, categoria C /6, classe 4, consistenza mq. 20, rendita euro 102,26: **€ 6.700,24**
- 977 Sub. 72 viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z.C. 2, categoria C /6, classe 4, consistenza mq. 19, rendita euro 97 15: **€ 6.451,44**
- 977 Sub. 174, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 15, rendita euro 76,69: **€ 5.385,68**
- 977 Sub. 175, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 20, rendita euro 102,26: **€ 7.034,45**

- 977 Sub. 176, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 18, rendita euro 92,03: **€ 6.429,16**
- 977 Sub. 177, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 19, rendita euro 97,15: **€ 6.588,83**
- 977 Sub. 178, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 19, rendita euro 97,15: **€ 7.045,59**
- 977 Sub. 179, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 21, rendita euro 107,37: **€ 7.238,69**
- 977 Sub. 180, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 17, rendita euro 86,92: **€ 5.389,39**
- 977 Sub. 181, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 16, rendita euro 81,81: **€ 5.437,67**
- 977 Sub. 182, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 22, rendita euro 112,48: **€ 8.096,49**
- 977 Sub. 183, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 22, rendita euro 112,48: **€ 8.100,20**
- 977 Sub. 137, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 23, rendita euro 117,60: **€ 8.278,45**
- 977 Sub. 138, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 23, rendita euro 117,60: **€ 8.504,97**
- 977 Sub. 139, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 27, rendita euro 138,05: **€ 9.685,84**
- 977 Sub. 140, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 26, rendita euro 132,94: **€ 8.085,35**
- 977 Sub. 141, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 38, rendita euro 194,29: **€ 15.489,94**
- 977 Sub. 134, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 23, rendita euro 117,60: **€ 7.476,35**
- 977 Sub. 172, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 60, rendita euro 306,78: **€ 22.835,12**
- 977 Sub. 102, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 24, rendita euro 122,71: **€ 8.415,84**

-977 Sub. 167, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4,  
consistenza mq. 18, rendita euro 92,03: € 6.466,29

-977 Sub.184, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4,  
consistenza mq. 7, rendita euro 25,67: € 849,34

-977 Sub. 185, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4,  
consistenza mq. 7 rendita euro 25,67: € 849,34

-977 Sub. 186, Viale Giacomo Mancini snc, piano S1, Z. C. 2, categoria C/6, classe 4,  
consistenza mq. 6, rendita euro 22,00: € 579,75

-977 sub. 143 Viale Giacomo Mancini snc, piano T, lastrico solare di mq. 111:  
€ 7.663,60

-977 sub. 195, Viale Giacomo Mancini snc, piano T, lastrico solare di mq. 229:  
€ 16.673,13

Per completezza si precisa che l' utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per la particella in cui ricade l' immobile oggetto di pignoramento è quella che si rileva sul Geoportale istituzionale del Comune di Cosenza (cfr. All. 5, Tav. 5.3) in quanto ricadente per la maggior parte nella zona F3 (Aree per attrezzature sociali, commerciali e direzionali) della Variante al Piano Regolatore Generale adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del 16 settembre 1994, Delibera nr. 48, visto il parere del Genio Civile di Cosenza nr. 2934/93, comprensiva delle modifiche apportate dalla Commissione Consiliare per l'Urbanistica nella seduta del 9 settembre 1994 e dell'emendamento approvato dallo stesso Consiglio sempre nella seduta del 16 settembre 1994. Tale Variante è stata infine resa attuativa mediante approvazione del Presidente della Regione Calabria con Decreto N° 856 del 19/12/1995. Le norme d' attuazione vigenti in tale ambito urbanistico sono quelle riportate sempre nel predetto All. 5.

Infine, dallo studio della documentazione urbanistica e dalla tavola grafica dei vincoli gravanti sull' area in cui ricade il fabbricato contenente l' immobile oggetto di pignoramento (cfr. All. 5, Tav. 5.4), si evince che esso non ricade né in nessuna zona a rischio idrogeologico del Piano Piano di Assetto Idrogeologico – Rischio Frane – Alluvioni (PAI), né in nessuna zona su cui gravano vincoli paesaggistici e da beni culturali.

4.10 Come già ribadito al precedente par. 4.1 e per come ora confermato ora dalla redazione delle planimetrie delle unità immobiliari oggetto del pignoramento (cfr. All. 5, Tavv. n. 5.5 e 5.6),

presentando esse singolarmente un unico ingresso al livello di piano seminterrato o libere al piano terra, il sottoscritto suggerisce di provvedere alla vendita in lotti separati per singola u.i.u. ovvero per ogni singolo box auto, deposito o lastrico solare che non snaturerebbe la funzionalità e l'evidente complementarità dei singoli lotti di vendita con il resto del fabbricato. Quindi è consigliabile vendere il compendio immobiliare pignorato in singoli lotti e a non formare lotti per gruppi omogenei in quanto la natura degli immobili *de quibus* non lo consente.

**4.11** Accertato al precedente par. 4.7 che la società debitrice esecutata era intestataria, in modo esclusivo, dell'intera proprietà degli immobili oggetto di pignoramento, alle date dei sopralluoghi peritali (*cf.* All. 1) gli stessi non erano occupati da terzi e quindi risultavano liberi. Inoltre è stato richiesto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Team gestione e controllo dichiarazioni, la presenza di eventuali contratti di locazione pendenti sulle u.i.u. *de quibus*, ricevendone risposta negativa (*cf.* All. 5). Infine è stato accertato, risultando che gli immobili non hanno destinazione residenziale ma di servizio, che non vi sono soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani, ad occupare gli immobili oggetto di pignoramento.

**4.12** Dallo studio della documentazione in atti e da quella acquisita è emerso che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**4.13** Le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica degli stessi sono stati riportati nella documentazione allegata all'elaborato peritale (*cf.* All. 5, Tavv. 5.5 e 5.6; *cf.* All. 6).

#### 4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami ed evidenziando infine che non sono state riscontrate particolari problematiche nel rispondere ai precedenti quesiti, il sottoscritto Esperto Estimatore afferma in conclusione che tutto quanto esposto nella narrativa precedente può essere riassunto in maniera sinottica nella documentazione cartacea e fotografica allegata alla presente. Tanto si riferisce sull'incarico ricevuto con la più serena coscienza e assoluta obiettività, e, ritenendo di aver svolto in maniera esauriente il mandato conferitomi, ringrazio l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordatami restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Casali del Manco (CS), li 13 luglio 2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'esperto Estimatore

Ing. Mauro Castiglione



Allegati:

1. Decreto di nomina, verbale di sopralluogo, documentazione prodotta ed acquisita: richiesta documentazione amministrativa acquisita presso Agenzia delle Entrate, Dir. Prov. di Cosenza – Ufficio Team Gestione e controllo dichiarazioni, richiesta documentazione tecnica ed urbanistica Comune di Cosenza; richiesta attestazione oneri condominiali pregressi.
2. Documentazione catastale ed ipocatastale: visure e documentazione tecnica catastale, ispezione ipotecaria.
3. Estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio per la città di Cosenza.
4. Estratto da: Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore S.p.A., Milano, 2016
5. Tavole grafiche  
Tav. 5.1: inquadramento territoriale del fabbricato contenente le u.i.u. oggetto di pignoramento: stralcio aereofotogrammetrico tratto dal Geoportale del Comune di Cosenza  
Tav. 5.2: inquadramento territoriale del fabbricato contenente le u.i.u. oggetto di pignoramento: stralcio catastale tratto dal Geoportale del Comune di Cosenza



Tav. 5.2.1 elenco immobili del fabbricato ed identificazione catastale delle u.i.u. oggetto di pignoramento tratto dal Geoportale del Comune di Cosenza

Tav. 5.3: inquadramento urbanistico del fabbricato contenente le u.i.u. oggetto di pignoramento tratto dal Geoportale del Comune di Cosenza

Tav. 5.3.1: inquadramento urbanistico del fabbricato contenente le u.i.u. oggetto di pignoramento tratto dal Geoportale del Comune di Cosenza – Normative urbanistiche

Tav. 5.4: tavola dei vincoli tratta dal Geoportale del Comune di Cosenza in cui si evince l' assenza degli stessi circa il fabbricato contenente le u.i.u. oggetto di pignoramento

Tav. 5.5: rilievo planimetrico interno e superfici commerciali rilevate degli immobili oggetto di pignoramento siti al piano seminterrato

Tav. 5.6: rilievo planimetrico esterno e superfici commerciali rilevate degli immobili oggetto di pignoramento siti al piano terra

6. Documentazione fotografica

7. Stima dei singoli beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare: Tab. N. 7 - Stima delle singole u.i.u.