

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**

## **Settore Civile**

### **SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Procedura Giudiziaria n. 128/2011 del Registro Esecuzioni Immobiliari  
promossa dalla Banca di Cosenza Credito Cooperativo in danno di**

**Giudice dell'esecuzione: Dr. Giuseppe Greco**

***Perito Estimatore: Dr. Ing. Mauro Castiglione***

## ***Relazione di Stima***

**Spezzano Piccolo, lì 05.10.2012**

**Il Perito Estimatore**

**Dr. Ing. Mauro Castiglione**

*Mauro Castiglione*



## RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dr. Giuseppe Greco

### 1. Premessa

Con ordinanza depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari il 21 ottobre 2011, l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. Giuseppe Greco nominava me sottoscritto Dr. Ing. Mauro Castiglione, con studio in Spezzano Piccolo (Cosenza), iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4655, Perito Estimatore nella causa promossa dalla Banca di Cosenza Credito Cooperativo contro recante n. 128/2011 del Registro Esecuzioni Immobiliari e mi invitava a comparire all'udienza del 13 marzo 2012 per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato di:

- 1) descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;

la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato i seguenti elementi:

- a) ubicazione;
  - b) caratteri generali e tipologici;
  - c) estensione;
  - d) identificazione catastale;
  - e) confini;
  - f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
  - g) vincoli locativi e situazione di possesso;
  - h) la situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;
- 2) accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);
  - 3) stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola;
  - 4) determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;

- 5) suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;
- 6) indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;
- 7) redigere un prospetto riassuntivo nel quale riportare:
  - a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
  - b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

Nel rinviare la causa per il prosieguo al 9 ottobre 2012, l' ill.mo Sig. Giudice dell' esecuzione Dr. Giuseppe Greco mi concesse il termine di giorni 60, prorogati poi, ***per cause non dipendenti dalla volontà del sottoscritto perito***, di altri 146 giorni, per il deposito della relazione.

## 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come trascritto nel verbale dell'udienza nella quale prestai il giuramento, le operazioni di consulenza ebbero inizio in data 13 aprile 2012 in Montalto Uffugo (CS) presso l' immobile oggetto di pignoramento dove, alla presenza delle parti convenute Sigg. , diedi lettura del mandato conferitomi invitando contestualmente le parti a volermi fornire qualsiasi altro elemento utile a svolgere il proprio mandato. In prosecuzione venivano effettuate operazioni di rilievo metrico e fotografico del suddetto immobile.

In data successiva al suddetto sopralluogo, ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatogli, il sottoscritto reperiva la necessaria documentazione e precisamente si recava presso i competenti uffici del Comune di Montalto Uffugo (CS) ottenendo copia della documentazione progettuale originale e della certificazione tecnico - urbanistica dell' immobile oggetto di pignoramento (*cfr.* All. 1). e reperiva mediante il sistema informatico dell'Agenzia del Territorio di Cosenza visure catastali, estratti di mappa, planimetrie ed effettuava ispezione ipotecaria dello stesso immobile (*cfr.* All. 2).

## 3. Risposte ai quesiti

**3.1** La risposta al quesito contenuto nel punto uno del paragrafo uno viene fornita dal sottoscritto mediante la seguente descrizione del bene oggetto di pignoramento, corredata con rilievo fotografico (*cfr.* All. 6, foto nn. 1+18) e planimetrico (*cfr.* All. 5, Tav. n. 5.3.1), che accerta la consistenza e la relativa corrispondenza dello stesso con i dati catastali in atti.

Trattasi di un appartamento posto al piano primo e di una cantina - deposito posta al piano seminterrato di un fabbricato di recente costruzione sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS), alla località Settimo/Povarella, Via Trieste SNC, a cui si accede dalla S.S. 19 delle Calabrie lungo la

direttrice nord del tratto Rende – Montalto Uffugo (*cfr.* All. 6, foto nn. 1 e 2; All. 5, Tav. n. 5.3.2) mediante cancello metallico con telecomando.

Il fabbricato contenente il bene oggetto di pignoramento è circondato da una corte esclusiva di estensione pari a circa mq 1100 (*cfr.* All. 6, foto nn. 3 e 4; All. 5, Tav. n. 5.3.2) recintata con ringhiera ad elementi metallici (*cfr.* All. 6, foto n. 2);

La distribuzione interna attuale dell' immobile oggetto di pignoramento rilevata dal sottoscritto (*cfr.* All. 5, Tavv. nn. 5.3.1 e 5.3.2) coincide, a meno di pur minime ed irrilevanti inesattezze grafiche inerenti alla porzione di unità immobiliare urbana (u.i.u.) posta al piano primo, con la relativa planimetria catastale reperita presso l' Agenzia del Territorio (*cfr.* All. 2), per cui l' attuale e complessiva unità immobiliare è così costituita:

- vano soggiorno - cucina a cui si accede da portoncino blindato esterno posto sul pianerottolo al piano primo a cui si accede da scala esterna direttamente dal cortile (*cfr.* All. 6, foto n. 3, 5 e 6);
- vani letto a cui si accede da ingresso-corridoio muniti di infissi in legno esterni (*cfr.* All. 6, foto nn. 7 + 9);
- bagno a cui si accede dallo stesso corridoio munito di infisso in legno esterno (*cfr.* All. 6, foto n. 10);
- balconi esterni coperti aggettanti sui lati nord e sud della corte esterna del fabbricato (*cfr.* All. 6, foto nn. 11 + 14);
- cantinola posta al piano seminterrato a cui si accede dalla scala esterna condominiale mediante porta basculante metallica (*cfr.* All. 6, foto n. 16 e 17);
- piccolo deposito adiacente alla suddetta cantinola.

### **3.1.a ubicazione del bene:**

il fabbricato contenente il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS), alla località Settimo/Povarella, Via Trieste SNC.

### **3.1.b caratteri generali e tipologici:**

il fabbricato contenente il bene oggetto di pignoramento è costituito da una struttura verticale portante in cemento armato a tre livelli, solai di piano e di copertura in latero-cemento e manto di copertura realizzato con tegole laterizie (*cfr.* All. 6, foto n. 1).

E' di recente realizzazione e si presenta completato esternamente con architettura moderna e rifiniture signorili (*cfr.* All. 6, foto nn. 1+ 4); per quanto riguarda le rifiniture dei vani elencati al precedente punto 3.1, esse sono di buona qualità e presentano ottimale stato di conservazione.

Consistono in:

- pavimenti interni ed esterni ceramici in monocottura ed in cotto (*cfr.* All. 6, foto nn. 5 + 17);

- infissi interni in legno (*cfr.* All. 6, foto n. 7 ed 8);
- infissi esterni in legno (*cfr.* All. 6, foto n. 5 e 9);
- portoncino d'ingresso metallico blindato (*cfr.* All. 6, foto n. 6);
- bagno provvisto di apparecchiature igienico – sanitarie (*cfr.* All. 6, foto n. 10);
- rivestimenti murali in ceramica (bagno) (*cfr.* All. 6, foto n. 10);
- soffitti e pareti tinteggiati con idropitture lavabili (*cfr.* All. 6, foto n. 6);
- impianto idrico autonomo;
- impianto elettrico in ottimo stato di conservazione e manutenzione (*cfr.* All. 6, foto n. 15);
- impianto di riscaldamento autonomo (*cfr.* All. 6, foto n. 14).

### **3.1.c estensione:**

l'estensione del bene oggetto di pignoramento coincide con la superficie commerciale rilevata (*cfr.* All. 5, Tav. n. 5.3.3) ed è pari a circa mq 120,83.

### **3.1.d identificazione catastale:**

unità immobiliare urbana censita nel catasto fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS) al foglio 61, particella 947, subalterno 23, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5, rendita € 309,87.

### **3.1.e confini:**

l'immobile oggetto di pignoramento confina (*cfr.* All. 2, Elab. Planimetrico):

- per quanto riguarda l'appartamento posto al piano primo, a nord con il vano scala condominiale, a sud con la corte condominiale, ad est con il subalterno n. 24, ad ovest con il subalterno n. 10;
- per quanto riguarda la cantina-deposito posta al piano seminterrato, essa confina: a nord con corte condominiale, a sud con corridoio condominiale, ad est con i subalterni nn. 2 e 3, ad ovest con il subalterno n. 10.

### **3.1.f natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile:**

la natura del diritto in capo ai debitori alla data del pignoramento è la seguente:

- c.f. dichiarato  
per i diritti di proprietà pari a 500/1000
- c.f. dichiarato  
per i diritti di proprietà pari a 500/1000

L'immobile è pervenuto ai suddetti intestatari con atto di compravendita per notaio Luigi De Santis di Cosenza del 21 marzo 2006, rep. n. 24211, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 24 marzo 2006 ai numeri 9835 Registro Generale e 6520 Registro Particolare dalla società

### **3.1.g vincoli locativi e situazione di possesso:**

sul bene oggetto di pignoramento non gravano, alla data del sopralluogo, vincoli locativi in quanto lo stesso è risultato, alla medesima data, occupato dal nucleo familiare degli intestatari, quindi nella piena disponibilità degli esecutati.

### **3.1.h situazione urbanistica:**

la destinazione urbanistica della particella in cui ricade il fabbricato contenente il bene oggetto di pignoramento è di area classificabile come zona di completamento B/3 (*cfr. All. 1, documentazione acquisita presso il Comune di Montalto Uffugo*) come si evince dalla vigente Variante Generale al Piano Regolatore Generale dello stesso Comune, approvata con Decreto del Dirigente Generale della regione Calabria n. 15261 del 28.10.2003, mentre le relative prescrizioni sono contenute nelle norme tecniche d'attuazione del predetto strumento urbanistico (*cfr. All. 1, Prescrizioni urbanistiche riguardanti le zone di completamento B/3*).

Per quanto riguarda le caratteristiche urbanistiche della suddetta zona, si può dire che pur essendo ubicata in zona decentrata della Città di Montalto Uffugo (CS), ma in adiacenza della Strada Statale N. 19 delle Calabrie, che costeggia il fiume Crati e quindi intersecante altre strade statali e provinciali, se non addirittura i due limitrofi svincoli dell'Autostrada A3 di Cosenza Nord e di Montalto Uffugo, esso presenta *caratteristiche posizionali* eccellenti vista anche la relativa distanza dal capoluogo di Provincia e dalla Città di Rende con annessa sede universitaria.

Per quanto riguarda le *caratteristiche funzionali*, la zona d'ubicazione degli immobili risulta certamente interessante dal punto di vista residenziale e per le attività terziarie. La presenza d'infrastrutture e servizi pubblici si può ritenere eccellente, infatti, nel raggio di ml 500 ÷ 2000 sono presenti scuole dell'obbligo, negozi di ogni genere merceologico, capannoni industriali, ipermercati, farmacie, chiese ed uffici. La zona è densamente abitata, presenta edifici di nuova o recente costruzione, abbastanza elevati e distanziati fra loro da strade sufficientemente larghe, pur rimanendo inserita in un tessuto urbanistico rurale lievemente degradato sorto fra la fine degli anni '50 e gli inizi degli anni '60. La zona inoltre non presenta *caratteristiche estetiche* con elementi predominanti nonostante la citata presenza di ambiti campestri ed alvei fluviali mentre il panorama di cui gode il bene oggetto di pignoramento non presenta nessun valore estetico apprezzabile in maniera tale che possa incidere sul valore dell'immobile stante le due porzioni laterali di corte condominiale ed il relativo accesso pedonale (*cfr. All. 6, foto nn. 2 ÷ 4*) e quindi non sono stati rilevati elementi artificiali

che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona. Si evidenzia infine l' assenza di aree verdi pubbliche e di spazi di aggregazione come piazze, giardini o villette nelle immediate vicinanze del fabbricato, *adiacente, per come già detto, a strade principali abbastanza trafficate e servite da mezzi pubblici che consentono un facile collegamento con la città capoluogo di Provincia, con l' Università degli Studi della Calabria e con l' hinterland.*

**3.2** Il fabbricato contenente il bene oggetto di pignoramento è stato realizzato in epoca successiva al rilascio da parte del Comune di Montalto Uffugo (CS) del Permesso di Costruire N. 35 del 22 maggio 2004 (*cfr.* All. 1) e di presentazione di D.I.A. in data 9 settembre 2005 (Prot. N. 15913); dal raffronto fra l' allegata documentazione progettuale (*cfr.* All. 1, *documentazione acquisita presso il Comune di Montalto Uffugo*) ed i rilievi metrici e fotografici effettuati durante il citato sopralluogo (*cfr.* All. 6, foto nn. 1+18; *cfr.* All. 5, Tav. n. 5.3.1), durante i quali è stato possibile rilevare l'attuale stato dei luoghi, le relative divisioni interne e le destinazioni d'uso di ciascun vano, si può certamente affermare che il fabbricato contenente il bene oggetto di pignoramento è conforme alla citata concessione edilizia.

Si allega per completezza il *certificato di agibilità del fabbricato* (Prot. N. 22593, N. 8 progr.) rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo (CS) in data 10 febbraio 2006 (*cfr.* All. 1).

**3.3** In relazione al quesito contenuto nel punto tre del paragrafo uno, il sottoscritto ha proceduto in data 28 settembre 2012 all'acquisizione telematica delle ispezioni ipotecarie del bene oggetto di pignoramento presso la Conservatoria dell' Agenzia del Territorio di Cosenza (*cfr.* all. 2), non rilevando da esse ulteriori risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari riguardo a quelle contenute nella dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico – ipotecaria – catastale ventennale in atti par notar Dr. Matteo Mazzotta, prodotta in Paola (CS) in data 25 agosto 2011, verificando in questo modo la regolarità della documentazione di cui all' ex art. 567, secondo comma c.p.c., non emergendo quindi la necessità di completarla.

**3.4** Per determinare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, il sottoscritto perito estimatore 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, Tav. n. 5.3.3), il sottoscritto ha fatto riferimento alla superficie commerciale calcolata tenendo conto dei muri perimetrali, dei ripostigli e di metà spessore dei muri perimetrali divisorii interni, computando pure il valore commerciale di balconi, terrazze, depositi e pertinenze varie (calcolabile applicando ad essi i valore dei coefficienti relativi alle pertinenze).

Per quanto riguarda il valore di mercato degli immobili, le indagini condotte presso le agenzie immobiliari di Cosenza e del suo hinterland, hanno condotto ad una quotazione media, relativa al secondo semestre dell' anno 2011 pari a **€/ mq 1100,00** per appartamenti nuovi od integralmente ristrutturati nella zona di Montalto Uffugo di che trattasi, coincidente circa con la quotazione immobiliare mediata tratta dalla Banca Dati dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, che ha portato pure ad una valutazione pari ad **€/ mq 1110,00**  $[(Val\ OMI_{max} + Val\ OMI_{min})/2]$  (cfr. All. 3, *Banca dati delle quotazioni immobiliari*). 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, 2011) nel quale sono riportate le quotazioni medie indicative per mq delle compravendite per i singoli Comuni non capoluoghi di Provincia<sup>1</sup>, riportate nelle tabelle (cfr. All. 4, *Quotazioni medie indicative – Comuni non capoluoghi di Provincia 2011*, pag. 35) per le abitazioni nuove o per i negozi nuovi, assumendo la zona in questione del Comune di Montalto Uffugo come *periferia* del Comune di Rende, hanno condotto ad assumere tale quotazione pari ad **€/ mq 1.300,00**.

***E' una quotazione che è di buon senso assumere non realistica vista la fase stagnante del mercato immobiliare a Cosenza e nel suo hinterland, almeno per le quotazioni al nuovo, mercato che invece fino a qualche anno fa era vivace ed in crescita costante; tale non veridicità è confermata dalle predette indagini condotte sul territorio che conducono a quotazioni sensibilmente inferiori.***

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. 3.1.h, la letteratura<sup>2</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 media derivante dalle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Tali coefficienti si applicano alle sopraccitate quotazioni indicative per metro quadrato delle compravendite anche per i singoli Comuni non capoluoghi di Provincia: essi, anche se applicati alle quotazioni anziché alle 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 metro quadrato commerciale

<sup>1</sup> Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2011, pag.28

<sup>2</sup> Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2011, pag.61

*nuovo.*

In definitiva, ai nostri fini, **per stimare gli immobili non nuovi occorrerà applicare alle quotazioni delle abitazioni o dei negozi nuovi, che per le abitazioni nuove e da indagini di mercato condotte è ragionevole assumere pari ad €/ mq 1100,00 per la zona in cui ricade il bene oggetto di pignoramento, 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 metro quadrato), 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 C.T.U., fra tutti quelli presenti in letteratura<sup>3</sup>, ritiene opportuno applicare:

- i coefficienti di destinazione e di piano, [ in particolar modo il coefficiente di livello del piano (a seconda se abbiamo edifici con o senza ascensore ed in quest' ultimo caso abbiamo: piano terreno e rialzato 0,97; primo piano 1; secondo piano 0,90; terzo piano 0,80; quarto piano 0,70; quinto piano 0,55; sesto piano 0,40) ];
- i coefficienti di età, qualità e stato dell' immobile, per abitazioni;

quest' ultimi coefficienti, [ cfr. All. 4, tabelle *Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (esclusi i negozi)*, pagg. 66 e 67 ] 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, molta 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 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

<sup>3</sup> Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2011, pag.64 e succ.

notevole); pessimo (quando siano necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale).

Infine il sottoscritto ritiene opportuno applicare anche i seguenti:

- coefficienti correttivi per casi particolari, tipici per il bene oggetto di pignoramento, da applicare solo dopo aver applicato quelli precedenti.

Alla stregua delle precedenti considerazioni si può così calcolare il valore di mercato dell' unità immobiliare urbana oggetto del pignoramento mediante la seguente scheda riepilogativa:

➤ **Determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento**

| <b>Identificazione del bene oggetto di pignoramento:</b><br><br>Comune di Montalto Uffugo<br>( Codice: F416)<br>Provincia di COSENZA<br>Catasto Fabbricati<br>Foglio: 61<br>Particella: 947<br>Subalterno: 23 |        |            | <b>Intestatari:</b><br><br>, c.f. dichiarato<br>, per i diritti di proprietà pari a 500/1000<br><br>, c.f. dichiarato<br>, per i diritti di proprietà pari a 500/1000 |      |       |                  |                                                  |                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                               |        |            |                                                                                                                                                                       |      |       |                  |                                                  |                                                                                 |
| Sigla                                                                                                                                                                                                         | Foglio | Particella | Sub                                                                                                                                                                   | Cat. | Clas. | Consist. Catast. | Superficie commerciale rilevata                  | Valore di mercato unitario al nuovo per abitazioni: €/mq 1100,00 <sup>(4)</sup> |
| F1                                                                                                                                                                                                            | 61     | 947        | 23                                                                                                                                                                    | A/3  | 3     | vani 5           | Abit. mq 73,29<br>Balc.mq 21,02<br>Dep. mq 26,52 | Abitazione di tipo economico (A/3)                                              |

| Unità Immob. | Descrizione       | Destinazione   | Superficie commerciale rilevata                   | Valore di mercato unitario | Valore di Stima | Valore di mercato Piano Primo (P.1.) e Piano Semint. (P.S.) |
|--------------|-------------------|----------------|---------------------------------------------------|----------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------|
| 1            | Unità Immobiliare | Civile Abitaz. | Abit. mq 73,29<br>Balc. mq 21,02<br>Dep. mq 26,52 | €/mq 883,58                | € 76.871,03     | € 76.871,03                                                 |

<sup>4</sup> Valore adattato alla macrozona estimativa di Montalto Uffugo (assimilabile per analogia alla periferia del Comune di Rende), che però non coincide con lo stesso desunto dalle quotazioni indicative per metro quadrato delle compravendite per i Comuni non capoluoghi di Provincia (Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2011, pag.35), valore quest' ultimo superiore al valore medio ricavato tramite indagini presso le agenzie immobiliari di zona.

L'unità immobiliare presenta consistenza catastale vani 5 con superficie commerciale rilevata dal sottoscritto Perito Estimatore di mq 73,29 adibiti a civile abitazione, più mq 21,02 di balcone coperto più mq 26,52 adibiti a deposito (cfr. All. 5, Tav. n. 5.3.3).

Adottando per le pertinenze i relativi coefficienti presenti in letteratura <sup>5</sup>, (cfr. All. 4, tabelle *Coefficienti di livello del piano per abitazioni plurifamiliari*, pag. 64) si ottiene la seguente:

**superficie commerciale equivalente:**  $73,29 + (0,40 \times 21,02) + (0,20 \times 26,52) = \text{mq } 87,00$ .

Per l'unità immobiliare in questione si è proceduto alla valutazione nel seguente modo:

per stimare il valore di mercato dell'unità immobiliare si applicano al **valore di mercato unitario al nuovo per abitazioni** i seguenti **coefficienti di differenziazione**:

**coefficienti di destinazione e di piano:** *cdp senza ascensore* = 1,00 (cfr. All. 4, tabelle *Coefficienti di livello del piano per abitazioni plurifamiliari*, pag. 64);

**coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione dell'edificio:** *ceqs* (età: *edificio recentissimo*; qualità: *medio*; stato: *ottimo*) = 0,85 (cfr. All. 4, tabelle *Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione escluso negozi*, pag. 66),

ottenendo così:

**valore di mercato unitario:**  $\text{€/mq } 1100,00 \times 1,00 \times 0,85 = \text{€/mq } 935,00$

Applicando poi i coefficienti correttivi per casi particolari riscontrati, tipici per il bene oggetto di pignoramento, da applicare solo dopo aver applicato quelli precedenti, essendo tali coefficienti correttivi pari a :

*in diminuzione:*

**coefficiente per abitazioni di taglio medio sprovviste di secondo bagno** = 0,90 (cfr. All. 4, tabella *Correttivi per ipotesi particolari*, pag. 68),

*in aumento:*

**coefficiente per edifici o complessi a elevato grado di sicurezza (recinzioni ecc.)** = 1,05 (cfr. All. 4, tabella *Correttivi per ipotesi particolari*, pag. 69),

si avrà:

**valore di mercato unitario:**  $\text{€/mq } 935,00 \times 0,90 \times 1,05 = \text{€/mq } 883,58$

e di conseguenza:

**valore di mercato dell' u.i.u.:**  $\text{€/mq } 883,58 \times 87,00 \text{ mq} = \text{€ } 76.871,03$

**In definitiva il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento è pari ad € 76.871,03**

---

<sup>5</sup> Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2011, pag.64.

L'immobile oggetto di pignoramento, non essendo pignorato *pro quota*, quindi non indiviso, è stato stimato da parte del sottoscritto nella sua interezza, ribadendo il netto giudizio della sua indivisibilità alla luce della vigente normativa.

**3.5** In ordine al quesito contenuto nel punto cinque del paragrafo uno, il sottoscritto suggerisce di non provvedere alla vendita in lotti separati del bene oggetto di pignoramento, stante la destinazione d'uso della cantinola al piano seminterrato chiaramente a servizio dell'appartamento al piano primo, sprovvisto quest'ultimo di locale di deposito, anche per come confermato dall'accatastamento allegato alla compravendita, e dal basso valore, nonché l'ancor minimo interesse commerciale che avrebbe la suddetta cantinola, in caso di vendita separata dal citato appartamento.

**3.6** In ordine al quesito contenuto nel punto sei del paragrafo uno, il sottoscritto ha rilevato che le parti eseguite:

- Sig.

c.f. dichiarato

D290G, ai fini fiscali è un soggetto fisico;

- Sig.ra

c.f. dichiarato

ai fini fiscali è un soggetto fisico.

Per tale motivo il regime fiscale cui verrà assoggettata l'eventuale vendita è: **imposta del registro**.

**3.7** In ordine al quesito contenuto nel punto sette del paragrafo uno, il sottoscritto ha redatto il seguente prospetto riassuntivo:

**PROSPETTO RIASSUNTIVO**

|    | DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO                                                        | IDENTIFICAZIONE CATASTALE                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                      |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                       | Da visura attuale                                                                                                                                                                                    | Risultante dal pignoramento                                                                                                                                                                          |
| F1 | Unità immobiliare urbana ubicata nel Comune di Montalto Uffugo (CS), Via Trieste SNC. | Unità immobiliare urbana censita nel Catasto Fabbricati del Comune di MontaltoUffugo (CS) al foglio 61, particella 947, subalterno 23, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5 | Unità immobiliare urbana censita nel Catasto Fabbricati del Comune di MontaltoUffugo (CS) al foglio 61, particella 947, subalterno 23, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5 |

**Elenco sintetico delle  
formalità pregiudizievoli:**

1. TRASCRIZIONE del 24/03/ 2006 - Registro Particolare 6520 Registro Generale 9835

Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 24211/9446 del 21/03/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 24/03/2006 - Registro Particolare 1875 Registro Generale 9836

Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 24221/9449 del 21/03/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. ISCRIZIONE del 29/03/2007 - Registro Particolare 2725 Registro Generale 12800

Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 4138/34 del 26/03/2007

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

4. ISCRIZIONE del 18/07/2007 - Registro Particolare 7348 Registro Generale 27921

Pubblico ufficiale E.TR. S.P.A. Repertorio 12548/34 del 06/07/ 2007

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/ 1973 NUM.602

5. ISCRIZIONE del 21/04/2010 - Registro Particolare 2640 Registro Generale 12389

Pubblico ufficiale EQUITALIA E.TR. S.P.A. Repertorio 3422/34 del 19/04/2010

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 Num.602

6.ISCRIZIONE del 15/04/2011 - Registro Particolare 2122 Registro Generale 11082

Pubblico ufficiale EQUITALIA E.TR. S.P.A. Repertorio 2967/34 del 11 /04 /2011

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

7.TRASCRIZIONE del 28/04/2011 - Registro Particolare 8431 Registro Generale 12382

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 564/2011 del 13/04/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, il sottoscritto Perito 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.

Spezzano Piccolo, lì 5 ottobre 2012

L' Esperto Estimatore

Dr. Ing. Mauro Castiglione



Allegati:

1. Verbale di nomina, verbale di sopralluogo e documentazione prodotta ed acquisita
2. Documentazione catastale
3. Estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio per la città di Montalto Uffugo (CS)
4. Estratto da: Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore S.p.A., Milano, 2011
5. Tavole grafiche
6. Documentazione fotografica

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/03/2012

Data: 15/03/2012 - Ora: 17.29.11

Segue

Visura n.: T447989 Pag: 1

|                             |                                                  |
|-----------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Dati della richiesta</b> | <b>Comune di MONTALTO UFFUGO ( Codice: F416)</b> |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | <b>Provincia di COSENZA</b>                      |
|                             | <b>Foglio: 61 Particella: 947 Sub.: 23</b>       |

**INTESTATI**

|   |                        |
|---|------------------------|
| 1 | (1) Proprieta' per 1/2 |
| 2 | (1) Proprieta' per 1/2 |

**Unità immobiliare dal 13/02/2006**

Unità immobiliare del 13/02/2006

| N.          | DATI IDENTIFICATIVI |                |            |                                                 | DATI DI CLASSAMENTO |               |           |        |             |  |             | DATI DERIVANTI DA                                                                                                                            |   |
|-------------|---------------------|----------------|------------|-------------------------------------------------|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------|--|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|             | Sezione<br>Urbana   | Foglio         | Particella | Sub                                             | Zona<br>Cens.       | Micro<br>Zona | Categoria | Classe | Consistenza |  | Rendita     |                                                                                                                                              |   |
| 1           |                     | 61             | 947        | 23                                              | 2                   |               | A/3       | 3      | 5 vani      |  | Euro 309,87 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/02/2006 n .<br>2427 .1/2006 in atti dal 13/02/2006 (protocollo n . CS0029805)<br>VARIAZIONE DI CLASSAMENTO |   |
| Indirizzo   |                     |                |            | VIA TRIESTE piano: 1;                           |                     |               |           |        |             |  |             |                                                                                                                                              |   |
| Notifica    |                     | CS0029893/2006 |            |                                                 |                     |               | Partita   |        | -           |  | Mod.58      |                                                                                                                                              | - |
| Annotazioni |                     |                |            | classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) |                     |               |           |        |             |  |             |                                                                                                                                              |   |

**Situazione dell'unità immobiliare dal 26/09/2005**

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/09/2005

| N.          | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |                                              | DATI DI CLASSAMENTO |               |           |        |             |  |             | DATI DERIVANTI DA                                                                                                                |
|-------------|---------------------|--------|------------|----------------------------------------------|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------|--|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | Sezione<br>Urbana   | Foglio | Particella | Sub                                          | Zona<br>Cens.       | Micro<br>Zona | Categoria | Classe | Consistenza |  | Rendita     |                                                                                                                                  |
| 1           |                     | 61     | 947        | 23                                           | 1                   |               | A/3       | 2      | 4 vani      |  | Euro 247,90 | VARIAZIONE del 26/09/2005 n . 47041 .1/2005 in atti dal 26/09/2005 (protocollo n . CS0218273) ERRATA<br>RAPPRESENTAZIONE GRAFICA |
| Indirizzo   |                     |        |            | , VIA TRIESTE piano: 1;                      |                     |               |           |        |             |  |             |                                                                                                                                  |
| Annotazioni |                     |        |            | classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) |                     |               |           |        |             |  |             |                                                                                                                                  |

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/03/2012

Visura n.: T447989 Pag: 2

**Situazione degli intestati dal 21/03/2006**

| N.                       | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE                                                                                                                                                                                   | DIRITTI E ONERI REALI  |
|--------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1                        |                 |                                                                                                                                                                                                  | (1) Proprieta' per 1/2 |
| 2                        |                 |                                                                                                                                                                                                  | (1) Proprieta' per 1/2 |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b> |                 | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/03/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 6520 .1/2006 in atti dal 27/03/2006 Repertorio n. : 24211 Rogante: DE SANTIS LUIGI<br>Sede: COSENZA COMPRAVENDITA |                        |

**Situazione degli intestati dal 26/09/2005**

| N.                       | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE                                                                                                             | DIRITTI E ONERI REALI                           |
|--------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1                        |                 |                                                                                                                            | (1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 21/03/2006 |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b> |                 | VARIAZIONE del 26/09/2005 n. 47041.1/2005 in atti dal 26/09/2005 (protocollo n. CS0218273) ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA |                                                 |

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 61 particella 947 subalterno 6
- foglio 61 particella 947 subalterno 11
- foglio 61 particella 947 subalterno 20
- foglio 61 particella 947 subalterno 21

Rilasciata da: Servizio Telematico

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Cosenza

N. 2628

Comune di Montalto Uffugo

Sezione: Foglio: 61

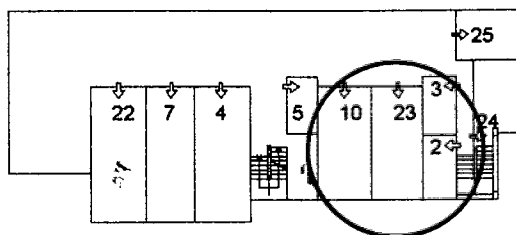
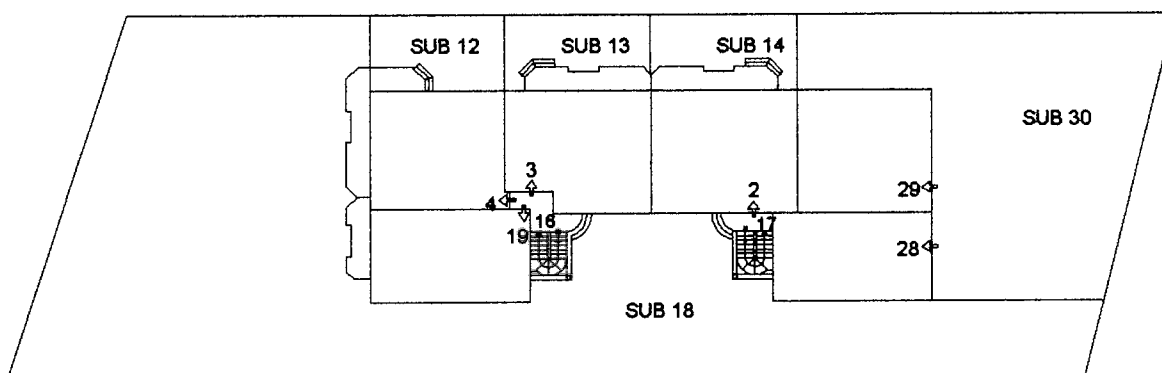
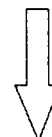
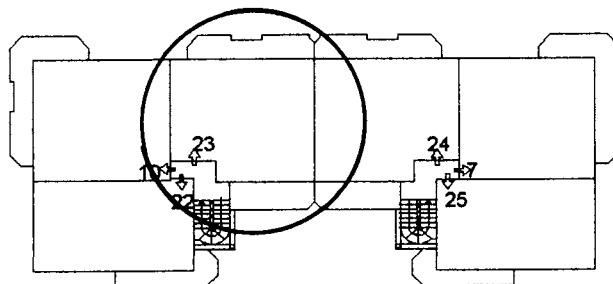
Particella: 947

Protocollo n. CS0171629 del 05/09/2006

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

**PIANTA PIANO INTERRATO****PIANTA PIANO TERRA****PIANTA PRIMO PIANO****NORD**

|                                                                                                        |                                                                                          |                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Agenzia del Territorio</b><br><b>CATASTO FABBRICATI</b><br>Ufficio Provinciale di<br><b>Cosenza</b> | Dichiarazione protocollo n. CS0218273 del 26/09/2005                                     |                                                                                  |
|                                                                                                        | Planimetria di u.i.u. in Comune di Montalto Uffugo<br>Via Trieste civ.                   |                                                                                  |
|                                                                                                        | Identificativi Catastali:<br>Sezione:<br>Foglio: 61<br>Particella: 947<br>Subalterno: 23 | Compilata da:<br><br>Iscritto all'albo:<br>Geometri<br><br>Prov. Cosenza N. 2628 |

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO PRIMO H =2.70

PIANO SEMINTERRATO H =2.50

Ultima planimetria in atti

Data: 24/09/2012 - n. T518129 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/09/2012 - Comune di MONTALTO UFFUGO (I416) - < Foglio: 61 - Particella: 947 - Subalterno: 23 >  
VIA TRIESTE piano: 1;

10 metri

Google

montalto uffugo Via trieste



Accedi



Google Earth Plus

File Modifica Visualizza Strumenti Aggiungi Guida

Ricerca

In volo Trova attività commerciali Itinerari

In volo ad es. alberghi vicino a Fiumicino

Luoghi

- ☐ Luoghi personali
- ☒ Luoghi temporanei
- ☒ MONTALTO UFFUGO (CS) Anno/Semestr...
- ☒ MONTALTO UFFUGO - Zona OMI R1  
Cod. Naz. Comune F416
- ☒ MONTALTO UFFUGO - Zona OMI D1  
Cod. Naz. Comune F416
- ☒ MONTALTO UFFUGO - Zona OMI E3  
Cod. Naz. Comune F416
- ☒ MONTALTO UFFUGO - Zona OMI E2  
Cod. Naz. Comune F416
- ☒ MONTALTO UFFUGO - Zona OMI B1  
Cod. Naz. Comune F416
- ☒ MONTALTO UFFUGO - Zona OMI E1  
Cod. Naz. Comune F416

Lattarico

Cavoni-glinestret

Planetti

Montalto Uffugo

Santa Maria La Castagna

Settimo

San Vincenzo La Costa

Image © 2012 European Space Imaging  
Image © 2012 GeoEye  
© 2012 Google

39°25'01.90"N 16°12'35.06"E elev. 0 m

Alt 12.30 km

**MONTALTO UFFUGO - Zona OMI E1**

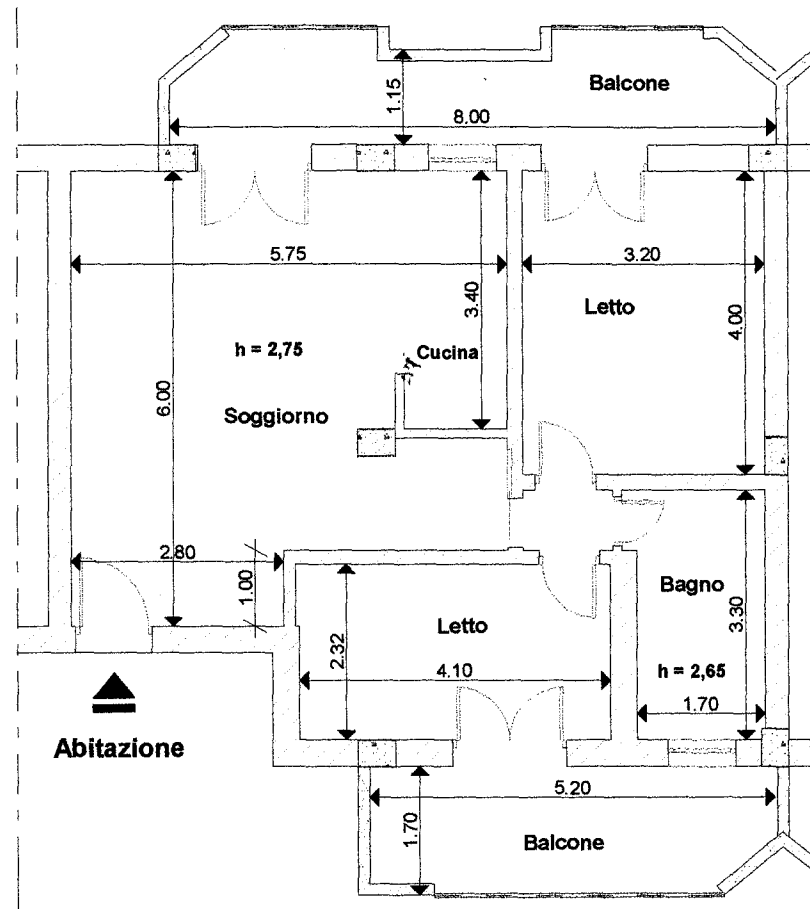
|                  |          |
|------------------|----------|
| Cod. Naz. Comune | F416     |
| Zona OMI         | E1       |
| Anno / Semestre  | 2011 / 2 |

 **Agenzia del Territorio**  
Struttura Interministeriale per la Programmazione del Territorio

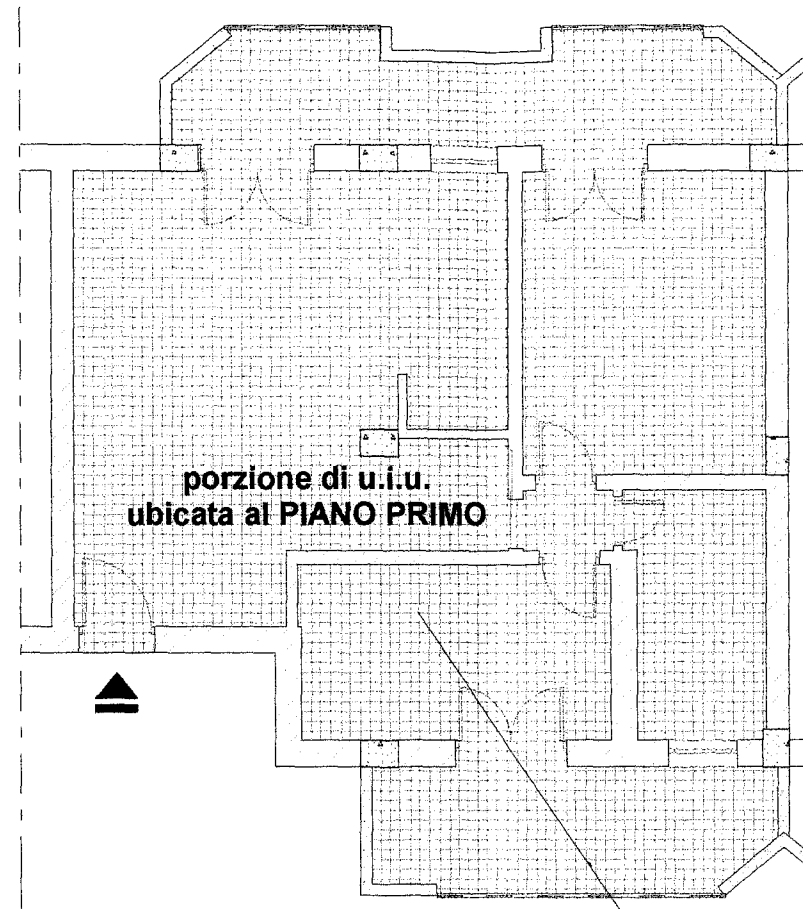
 **geopoiesi**

**Tav. n° 5.3: planimetrie e superficie commerciale dell u.i.u. oggetto di pignoramento**

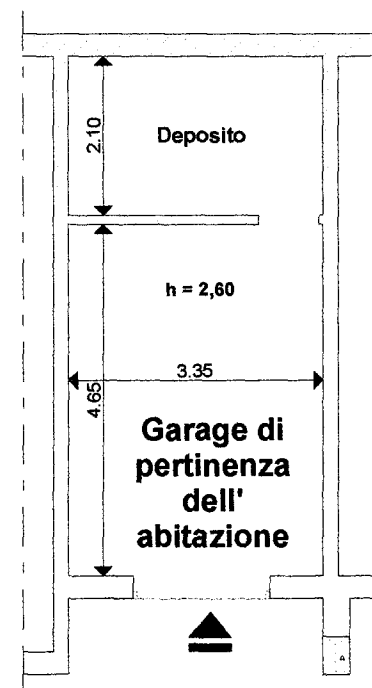
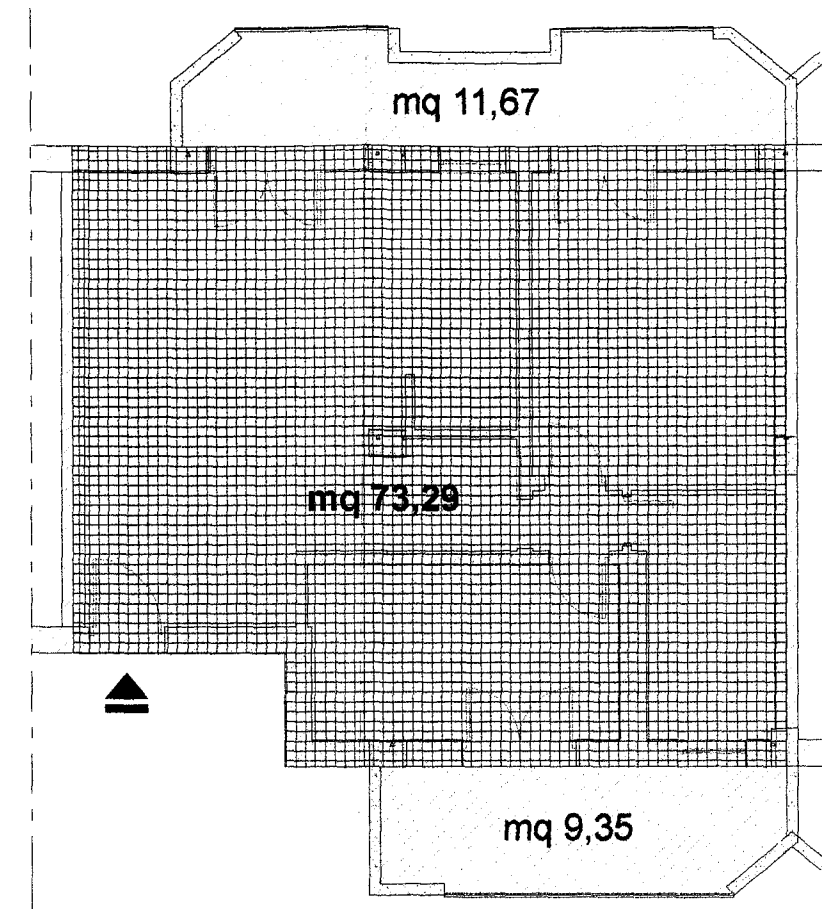
**Tav. n° 5.3.1: planimetrie d'insieme**



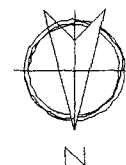
**Tav. n° 5.3.2: planimetrie catastali**



**Tav. n° 5.3.3: superfici commerciali rilevate**



**Scala 1:100**



unità Immobiliare  
ubicata in Via Trieste, SNC  
Montalto Uffugo (CS),  
identificata nel N.C.E.U. al  
foglio 61, particella 947,  
sub 23

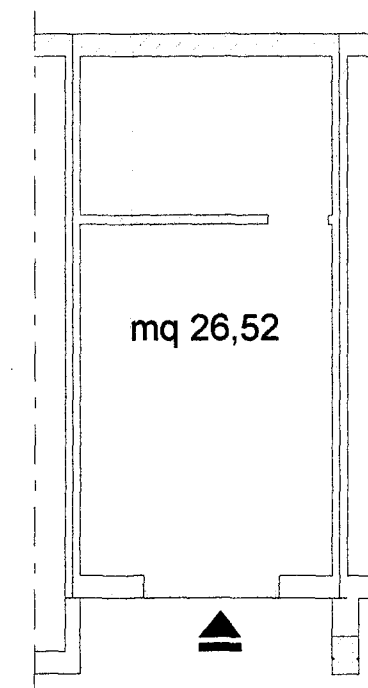


foto n. 1



foto n. 2



foto n. 3



foto n. 4







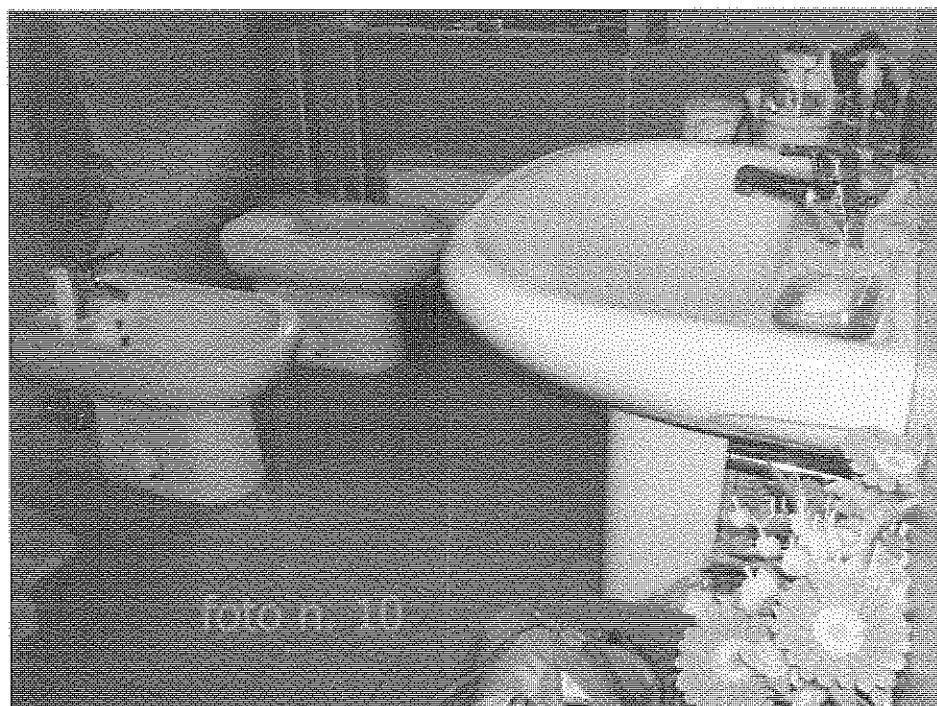




foto n. 11



foto n. 12



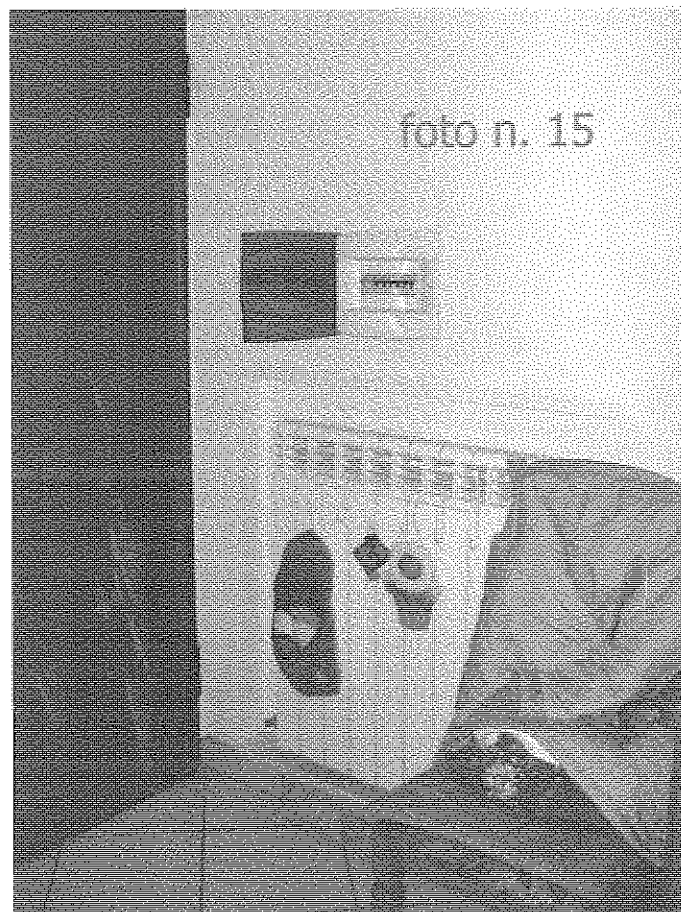


foto n. 17

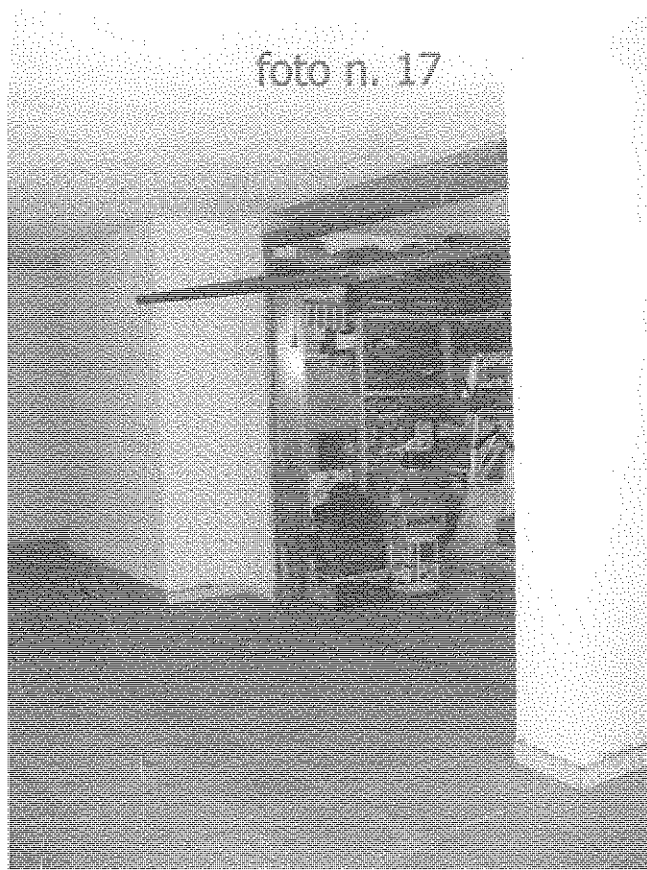


foto n. 18

