

Tribunale di COSENZA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Sig. Giudice Dott. GIORGIO PREVITE

* * *

Procedimento civile di cui al R.G.E. n. 262/2017

tra le parti

████████████████████ – Codice Fiscale ██████████, parte attrice
contro

████████████████████ – Codice Fiscale ██████████, parte convenuta

████████████████████ – Codice Fiscale ██████████, parte convenuta

* * *

PERIZIA DI STIMA C.T.U.

* * *

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giovanni Straface, nato a Cosenza (CS) il 08.05.1975, C.F. STRGNN75E08D086Z, iscritto all'ordine degli Ingegneri di Cosenza con il n. 4470, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Cosenza dal 25.09.2015 (com. 1503/2015/VG), residente in San Giovanni in Fiore (CS), via Panoramica n.340, cell. 328.3060830 e partita IVA 02826170785, AVENDO RICEVUTO per il procedimento n.262/2017 R.G.E. in data 12.08.2019 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Cosenza Dott. Giorgio PREVITE, HA ELABORATO i quesiti contenuti nel Decreto di Fissazione di Udienza e nel Verbale di Giuramento in coerenza con l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché alle disposizioni previste per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Il Tecnico Incaricato C.T.U.

Ing. Giovanni Straface

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Il sottoscritto C.T.U., successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U., quest'ultima riportata in allegato alla presente Perizia di Stima.

Documentazione presente in atti:

- Iscrizione a ruolo del 31.10.2017
 - Nota di iscrizione a ruolo – Tribunale Ordinario di Cosenza – Esecuzioni Civili;
 - Ricorso di ingiunzione di pagamento del 23.04.2016;
 - Atto di precetto 11.09.2017;
 - Atto di pignoramento immobiliare 10.10.2017;
 - Atto di cessione da [REDACTED] a [REDACTED] rep.317490 del 28.06.2012;
 - Procura da [REDACTED] rep. 39306 del 16.11.2016;
 - Procura da [REDACTED] rep 35644 del 29.05.2015;
- Istanza di vendita del 14.11.2017;
- Nota trascrizione pignoramento del 18.12.2017;
- Certificazione notarile del 18.12.2017;
- Atto del Giudice Esecutore del 09.08.2019:
 - Esistenza di Ipoteca giudiziale del 16.03.1990 e verbale di pignoramento del 29.01.1991 a favore della [REDACTED] contro il sig. [REDACTED] per le quali dispone che entro il 15.11.2019 il creditore provveda alle notifiche all'anzidetta [REDACTED].
- Fissazione di prima udienza del 09.08.2019:
 - Ordinanza del Giudice Esecutore di fissazione prima udienza in data 13 dicembre 2019 ore 10.45;
- Nomina CTU del 09.08.2019:
 - Ordinanza del Giudice Esecutore di nomina Ing. Giovanni Straface quale CTU e giuramento in data 21.08.2019;
- Nomina del Custode del 09.08.2019:
 - Ordinanza del Giudice Esecutore di nomina Avv. Lucia Falcone quale Custode e accettazione in data 27.08.2019;
- Atto di costituzione di parte del 05.09.2019:
 - Atto di costituzione in giudizio con rappresentanza dell'esecutato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- Relazione periodica iniziale del 26.09.2019 del Custode Avv. Lucia Falcone;

DOCUMENTAZIONE ORDINARIA ALLEGATA ALLA PERIZIA DI STIMA:

1. Verbale di sopralluogo del 18.09.2019;
2. Estratti catastali attuali e storici ed elaborati planimetrici;
3. Richiesta di accesso agli atti presso il comune di Cerisano (CS) del 05.11.2019;
4. Certificati di stato civile sig. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED];
5. Calcolo oblazione definitiva del 26.11.1987 dell'unità immobiliare cui al fg.16 p.lla142 sub. 1;
6. Licenza edilizia n.39 del 12.02.1968 dell'unità immobiliare cui al fg.16 p.lla142 sub. 2;
7. Concessione in sanatoria n.4/87 del 07.12.1987 dell'unità immobiliare cui al fg.16 p.lla142 sub. 2;

ORGANIZZAZIONI DELLE OPERAZIONI

Esaminati gli atti della procedura e la completezza della documentazione ai sensi del comma secondo del art. 567 del c.p.c., si precisa:

- Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- Sulla certificazione notarile, redatta citando atti di acquisto derivativi od originari trascritti in data precedente ad anni venti dalla data di trascrizione del presente pignoramento, si rileva che gli immobili provengono dai seguenti atti:
 1. L'unità censita in catasto al foglio n. 16 p.lla 142 sub. 1, proviene da decreto di trasferimento del tribunale di Cosenza del 21.09.2009 trascritto a Cosenza il 04.12.2009 ai nn. 38788/27453, successivo ad atto di divisione a rogito del notaio [REDACTED] del 06.03.1990 trascritto a Cosenza il 08.03.1990 ai nn. 5977/221048;
 2. L'unità censita in catasto al foglio n. 16 p.lla 142 sub. 2, proviene da decreto di trasferimento del tribunale di Cosenza del 16.04.2009 trascritto a Cosenza il 22.12.2009 ai nn. 40755/28829, successivo ad atto di divisione a rogito del notaio [REDACTED] del 06.03.1990 trascritto a Cosenza il 08.03.1990 ai nn. 5977/221048;
- Alla certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio [REDACTED] il creditore non ha allegato estratti di mappa catastali attuali e storici, ma dalle indagini peritali effettuate, il sottoscritto CTU dichiara che i dati catastali storici ed attuali degli immobili pignorati, corrispondono a quelli indicati nella certificazione notarile, così come si può rilevare dalla documentazione in allegato;
- Il creditore non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati, per i quali il sottoscritto CTU ha proceduto a produrre gli stessi, in allegato alla presente:
 - a. Sig. [REDACTED] con codice Fiscale [REDACTED] con stato civile Celibe;
 - b. Sig.ra [REDACTED] con codice Fiscale [REDACTED] con stato civile Nubile;

Acquisita e analizzata la documentazione sopra indicata, il C.T.U. procedeva a:

- identificare gli immobili pignorati oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione delle visure catastali per immobile e gli estratti di mappa catastale del comune di Cerisano (CS);

- effettuare il sopralluogo il 18.09.2019 e verificare la consistenza attuale mediante un rilievo fotografico e metrico degli immobili oggetto di pignoramento;
- verificare se gli immobili sono occupati da terzi o dagli stessi debitori;
- reperire gli atti relativi alle autorizzazioni edificatorie e certificati rilasciati dal comune competente (Comune di Cerisano (CS)), al fine di verificare la corrispondenza con lo stato attuale di consistenza edilizia e la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico;
- redigere una relazione di stima per gli immobili pignorati.

OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza ai quesiti contenuti nel decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. e nel verbale di accettazione di incarico peritale d'estimo ricevuti con giuramento in data 21.08.2019, il C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale dell'immobile oggetto di pignoramento presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito le planimetrie catastali dell'immobile pignorato come di seguito identificati:

- Comune di Cerisano (CS) - Foglio 16 p.lle 142, sub. 1 e 2.

Nei termini fissati il CTU si è recato presso gli immobili ubicati nel comune di Cerisano (CS), sottoposti a pignoramento.

In occasione del sopralluogo è stato fatto un rilievo metrico di verifica dell'immobile, nonché un rilievo fotografico, al fine di verificarne la rispondenza con le planimetrie catastali e con gli atti amministrativi comunali.

In esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo e nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste dai quesiti formulati dal Giudice, lo scrivente si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

In data 05.11.2019, si è proceduto ad effettuare accesso agli atti presso il comune di Cerisano (CS), giusto prot. n. 5205 del 05.11.2019, durante il quale è stata prelevata la documentazione riguardante i permessi a costruire dei manufatti in ditta agli esecutati oggetto di pignoramento.

RISPOSTE AI QUESITI:

Quesiti posti in Decreto di Fissazione Udienza ex art. 569 c.p.c.:

1. I beni oggetto di pignoramento, sono censiti in catasto fabbricati al foglio n. 16 p.lla n. 142 sub. 1 e sub. 2 nel comune di Cerisano (CS); sono situati in un complesso immobile tra Via Roma e via Senatore Nicola Vaccaro che forma un unico aggregato comprendente tutta la p.lla 142;
L'unità cui al sub. 1 è posto al piano terra ed è posizionato all'interno di due corpi di fabbrica strutturalmente indipendenti, con accesso posto su un viale interno da cui si può accedere sia da via Roma che da viale Senatore Nicola Vaccaro;
L'unità cui al sub. 2 è posta al piano rialzato di un immobile con accesso da viale Senatore Nicola Vaccaro;
Per come sono collocate le unità pignorate, non è indicata la suddivisione in lotti.
2. I beni oggetto di stima, hanno le seguenti caratteristiche:
 - a) L'unità cui al foglio 16, p.lla 142 sub. 1 ha una superficie lorda di mq. 60,50 ed è costituita da 4 vani. È posto a piano terra di un corpo di fabbrica composta da piani due, realizzato con struttura portante in muratura.
Dal sopralluogo si è rilevata la presenza di alcuni dissesti sul pavimento dell'immobile che sono riconducibili ad un cedimento differenziale in fondazione che è visibile sul viale di accesso esterno all'unità immobiliare.
Nel complesso, allo stato fatto, considerate la tipologia delle rifiniture e della struttura portante l'unità immobiliare in esame è da considerarsi di "scarsa qualità" e lo stato di manutenzione e conservazione è definito nel complesso "scarso".
Gli allacci alla rete di acqua potabile, dell'impianto di adduzione della linea gas e della linea elettrica, per come specificato sul verbale di sopralluogo, sono riconducibili all'utenza condivisa con gli utenti del complesso immobiliare d'insieme cui all'intera particella 142;
 - b) L'unità cui al foglio 16, p.lla 142 sub. 2 ha una superficie lorda di mq. 164,88 ed è costituita da 7 vani. È posto a piano rialzato di un corpo di fabbrica composta da piani quattro, di cui uno seminterrato, due rialzati e un sottotetto, realizzato con struttura portante in muratura.
Dal sopralluogo si è rilevata la presenza dei terminali dell'impianto di riscaldamento, ma è assente l'unità termica;
Nel complesso, allo stato fatto, considerate la tipologia delle rifiniture e della struttura portante l'unità immobiliare in esame è da considerarsi di "media qualità" e lo stato di manutenzione e conservazione è definito nel complesso "scarso".
L'immobile, oggetto di esecuzione, ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/1972 non è soggetto ad I.V.A. in quanto la proprietà non è impresa costruttrice o società in possesso di partita I.V.A., inoltre non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione.
3. La costruzione dei manufatti oggetto di pignoramento, sono iniziati dopo il 2 settembre 1967.

4. L'unità immobiliare cui al foglio 16 p.lla 142 sub. 1 di proprietà del sig. [REDACTED] è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia, ma per lo stesso in comunione con un immobile adiacente è stata presentata domanda di condono n.158 del 26.08.1986 intestata a [REDACTED] su una cubatura totale di mc.567, per la quale è stata pagata un'oblazione provvisoria di Euro 158,32 (Lire 306.508). Premesso che l'unità immobiliare anzidetta, sviluppa una cubatura di 181,50 mc, riportando i valori di oblazione definitiva e oneri di urbanizzazione corretti secondo la rivalutazione dei valori dalla data dell'epoca ad oggi, si ricava:

- Oblazione complessiva al netto della provvisoria già versata:

Euro 1.501,89 (Lire 2.913.880), con rivalutazione Istat riportata

Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine **Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati** Gennaio 1947 - Settembre 2019

Aggr.ne **Indice generale (senza tabacchi)**

Territorio **Italia**

Da mese: **Novembre** ▼ Da anno: **1987** ▼

A mese: **Settembre** ▼ A anno: **2019** ▼

Somma: **2913880** Euro ☐ Lire ☒

Calcola

Novembre 1987 - Settembre 2019

Coefficiente	Euro	Lire
2.244	3.376,98	6.538.747

Si ottiene un importo da versare per l'oblazione definitiva di Euro 3 376,98;

Proporzionando tale valore con la cubatura in esame, al fine di ottenere il condono parziale si ricava: Euro 3 376,98 x (181,50/567,00) = **Euro 1 080,99;**

- Oneri di urbanizzazione rivalutati:

Euro 258,52 (Lire 337.365 + 163.200) con rivalutazione Istat riportata:

Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine **Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati** Gennaio 1947 - Settembre 2019

Aggr.ne **Indice generale (senza tabacchi)**

Territorio **Italia**

Da mese: **Novembre** ▼ Da anno: **1987** ▼

A mese: **Settembre** ▼ A anno: **2019** ▼

Somma: **500565** Euro ☐ Lire ☒

Calcola

Novembre 1987 - Settembre 2019

Coefficiente	Euro	Lire
2.244	580,12	1.123.268

Si ottiene un importo da versare per oneri di urbanizzazione di Euro 580,12;

Proporzionando tale valore con la cubatura in esame, al fine di ottenere il condono parziale si ricava: $\text{Euro } 580,12 \times (181,50/567,00) = \text{Euro } 185,70;$

In fase di rilievo, sono state rilevate alcune lesioni in corrispondenza del pavimento ed agli angoli delle mura in prossimità del solaio. Il sottoscritto CTU imputa ciò ad un cedimento differenziale delle fondazioni per la quale è opportuno intervenire con opere di adeguamento, così da poter redigere il certificato di idoneità statica.

Il costo per il certificato di idoneità statico e per il completamento della pratica di condono è di **Euro 3 500,00.**

Dai rilievi effettuati, si precisa che non vi sono opere in difformità rispetto a quelle citate nel condono n 158 del 26.08.1986;

Per il completamento del condono parziale dell'unità immobiliare cui al foglio 16 p.lla 142 sub. 1 i costi da sostenere sono:

○ $1\,080,99 + 185,70 + 3\,500,00 = \text{Euro } 4\,766,69;$

L'unità immobiliare cui al foglio 16 p.lla 142 sub. 2, è stata realizzata con licenza di costruzione edilizia n. 39 del 12.02.1968 intestata a [REDACTED] a cui è seguito condono edilizio n. 156 del 26.08.1986 intestato a [REDACTED] e successiva sanatoria n. 4/87 del 07.12.1987.

Dai rilievi effettuati, si precisa che non vi sono opere in difformità rispetto a quelle citate nel condono n. 156 del 26.08.1986.

5. I beni pignorati sono censiti in catasto fabbricati.
6. Dai rilievi effettuati, si è constatato che le planimetrie e i dati catastali sono conformi allo stato di fatto tranne per la presenza di un vano cucina nel salone principale dell'unità censita al foglio 16, p.lla 142 sub. 2; la spesa sommaria per la variazione catastale per esatta rappresentazione grafica è di Euro 450,00 comprensivo di IVA e spese catastali;
7. All'atto della notifica del pignoramento, la parte esecutata era intestataria degli immobili in forza ad un atto regolarmente trascritto e rispettivamente per le due proprietà:
 - a) L'unità censita in catasto al foglio n. 16 p.lla 142 sub. 1, proviene da decreto di trasferimento del tribunale di Cosenza del 21.09.2009 trascritto a Cosenza il 04.12.2009 ai nn. 38788/27453, all'esecutato sig. [REDACTED] con codice fiscale [REDACTED];
 - b) L'unità censita in catasto al foglio n. 16 p.lla 142 sub. 2, proviene da decreto di trasferimento del tribunale di Cosenza del 16.04.2009 trascritto a Cosenza il 22.12.2009 ai nn. 40755/28829, all'esecutata sig.ra [REDACTED] con codice fiscale [REDACTED];
8. Ricostruzione analitica relativa alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento:
 1. Unità pignorata censita al foglio 16 p.lla 142 sub. 1 in ditta al sig. [REDACTED]

- Ipoteca Giudiziale per Tribunale di Cosenza del 23.06.2016 pubblicata a favore della [REDACTED]
art.19956/1665 del 14.07.2017;
 - Restrizione di bene in data 09.04.2010 nn. 10729/1176;
 - Restrizione di bene in data 09.04.2010 nn. 10730/1177;
 - Verbale di Pignoramento per Tribunale di Cosenza del 19.10.2017, pubblicata a favore della [REDACTED]
art.28849/23630 del 02.11.2017;
 - Decreto di trasferimento del tribunale di Cosenza del 21.09.2009 trascritto a Cosenza il 04.12.2009 ai nn. 38788/27453;
 - Atto di divisione a rogito del notaio [REDACTED] del 06.03.1990 trascritto a Cosenza il 08.03.1990 ai nn. 5977/221048;
 - Ipoteca giudiziale del 16.03.1990 e verbale di pignoramento del 29.01.1991 a favore della [REDACTED] contro il sig. [REDACTED] per le quali il presente Giudice Esecutivo dispone che entro il 15.11.2019 il creditore provveda alle notifiche all'anzidetta [REDACTED];
2. Unità pignorata censita al foglio 16 p.lla 142 sub. 2 in ditta alla sig.ra [REDACTED]
- Ipoteca Giudiziale per Tribunale di Cosenza del 23.06.2016 pubblicata a favore della [REDACTED]
art.19956/1665 del 14.07.2017;
 - Verbale di Pignoramento per Tribunale di Cosenza del 19.10.2017, pubblicata a favore della [REDACTED]
art.28849/23630 del 02.11.2017;
 - Decreto di trasferimento del tribunale di Cosenza del 16.04.2009 trascritto a Cosenza il 22.12.2009 ai nn. 40755/28829;
 - Atto di divisione a rogito del notaio [REDACTED] del 06.03.1990 trascritto a Cosenza il 08.03.1990 ai nn. 5977/221048;

9. Per l'individuazione del più probabile valore di mercato, si è proceduto ad una stima analitica ponendo a comparazione una stima per confronto diretto con valore medio di mercato ed una stima per comparazione con il Metodo MCA (Market Comparison Approach), conformi alla norma UNI 11612:2015.

○ **Unità immobiliare cui al foglio 16 p.lla 142 sub. 1 di proprietà del Sig. [REDACTED]**

Calcolo della Superficie commerciale ai sensi della norma UNI 11612:2015:

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	60,50	100%	60,50

VALORI DI STIMA PER CONFRONTO DIRETTO a)

Provincia: COSENZA

Comune: Cerisano (CS)

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - PIAZZA GRECO, ZUPI, VIA SAN PIETRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico – Valore di mercato minimo Euro/mq 495,00 --

– Valore di mercato massimo Euro/mq 640,00 --

Il valore considerato per confronto diretto con valore medio di mercato è il seguente, ossia:

$$(495 + 640) / 2 = \text{Euro/mq } 567,50;$$

La tabella successiva, estratta da manuale d'estimo, evidenzia i valori dei coefficienti di differenziazione applicati per le varie caratteristiche dell'immobile oggetto di stima:

coefficienti di differenziazione applicati	valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Popolare	0,95
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno e rialzato	0,95
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Mediocre	0,90
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
Coefficiente globale	0,64

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Medio valore da dati OMI per ab. di tipo economico	€ 567,50
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 567,50

Valore medio di mercato: € 21 973,60 = € 567,50 x 0,64 x m² 60,50

(Diconsi EuroVentunomilanovecentosettantatre/60)

VALORI DI STIMA PER COMPARAZIONE b)

La stima per comparazione con il Metodo MCA (Market Comparison Approach) è stata effettuata ponendo a confronto l'offerta di tre immobili di simili caratteristiche, individuati sulla piattaforma di vendita immobiliare www.immobiliare.it :



Quadrilocale buono stato, Cerisano

€ 45.000 | 4 locali | 85 m² superficie | 1 bagno

RETEIMMOBILIAREcasa.it vende a CERISANO un appartamento di mq 85 posto al 1° ; piano composto da: cucina abitabile, soggiorno, 2 stanze da letto, bagno. L'immobile è completo anche di un comodo spazio esterno. Classe Energetica G EPGL 144,00 kwh/mqanno. Classe Energetica: G EPI: 144,00 kwh/m2 anno



Quadrilocale buono stato, Cerisano

€ 45.000 | 4 locali | 90 m² superficie | 1 bagno

RETEIMMOBILIAREcasa.it propone in vendita appartamento ristrutturato recentemente in palazzo d'epoca, mq. 90, nel cuore del centro storico di Cerisano, composto da: ingresso/soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, bagno, balcone. 1° piano, infissi in alluminio con vetri doppi, riscaldamento autonomo, portoncino blindato. Classe...



Quadrilocale corso Nobile, Cerisano

€ 40.000 | 4 locali | 70 m² superficie | 2 bagni | 4 piano

Vendesi appartamento situato in Via Calvario N.4, nei pressi del centro storico di Cerisano, tra la Chiesa del Carmine e il Palazzo Sersale. L'appartamento misura 70 m² distribuiti in quattro livelli collegati da brevi rampe di scale. Dotato di...

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Prezzo di vendita	€ 45 000	€ 45 000	€ 40 000	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	85,00	90,00	70,00	60,50
Prezzo unitario a m ²	€ 529	€ 500	€ 571	
Differenziale	-24,50	-29,50	-9,50	
Prezzo marginale	€ 500	€ 500	€ 500	
Prezzo della caratteristica	€ -12 250	€ -14 750	€ -4 750	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Rialzato	Quarto	Terreno
Valore numerico		0,5	-1,0	
Differenziale		-0,5	1,0	
Rapporto mercantile	-0,09269	-0,09269	-0,09269	
Prezzo marginale	€ -4 171	€ -4 171	€ -3 708	
Prezzo della caratteristica		€ 2 086	€ -3 708	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Scadente
Valore numerico	2	2	2	1
Differenziale	-1	-1	-1	
RISULTATI				
Prezzo corretto	€ 32 750	€ 32 336	€ 31 542	
Prezzo corretto unitario al m ²	€ 385	€ 359	€ 451	
Prezzo corretto medio	€ 32 209	€ 32 209	€ 32 209	
Scarto %	1,68%	0,39%	-2,07%	
Scarto assoluto	€ 541	€ 127	€ -667	

SPese PER ADEGUAMENTI	Importo
Lavori di adeguamento	€ 10 000,00
Totale	€ 10 000,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 532,39
---------------------------------------	-----------------

Valore stimato: € 22 209,00 = (€ 532,39 x m² 60,50 - € 10 000,00)
(Diconsi EuroVentiduemiladuecentonove/00)

VALORE DI STIMA

Il valore più probabile di stima, è stato ricavato dal valore medio tra le due stime calcolate, con la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia da vizi, al quale va detratto il costo come calcolato al punto 4:

VALORE DI STIMA = (Valore medio di mercato a) + Valore stimato b)) / 2 =

Euro $(21\,973,60 + 22\,209,00) / 2 = \text{Euro } 22\,091,30;$

Al netto della Riduzione del 15% = Euro 18 777,61;

Al netto dei costi come calcolati al p.to 4) = Euro $18\,777,61 - 4\,766,69 = \text{Euro } 14\,010,91;$

Arrotondato EURO 14 000,00;

(Diconsi EuroQuattordicimila/00)

- o **Unità immobiliare cui al foglio 16 p.lla 142 sub. 2 di proprietà della Sig.ra** [REDACTED]

Calcolo della Superficie commerciale ai sensi della norma UNI 11612:2015:

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	164,88	100%	164,88

VALORI DI STIMA PER CONFRONTO DIRETTO a)

Provincia: COSENZA

Comune: Cerisano (CS)

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - PIAZZA GRECO, ZUPI, VIA SAN PIETRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili – Valore di mercato minimo Euro/mq 590,00 --

– Valore di mercato massimo Euro/mq 790,00 --

Il valore considerato per confronto diretto con valore medio di mercato è il seguente, ossia:

$$(590 + 790) / 2 = \text{Euro/mq } 690,00;$$

La tabella successiva, estratta da manuale d'estimo, evidenzia i valori dei coefficienti di differenziazione applicati per le varie caratteristiche dell'immobile oggetto di stima:

coefficienti di differenziazione applicati	valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno e rialzato	0,95
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Est	0,98
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
Coefficiente globale	0,70

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Medio valore da dati OMI per ab. civili	€ 690,00
Valore medio di mercato unitario al m ²	€ 690,00

Valore medio di mercato: € 79 637,04 = € 690,00 x 0,70 x m² 164,88
(Diconsi EuroSettantanovemilaseicentotrentasette/04)

VALORI DI STIMA PER COMPARAZIONE b)

La stima per comparazione con il Metodo MCA (Market Comparison Approach) è stata effettuata ponendo a confronto l'offerta di tre immobili di simili caratteristiche, individuati sulla piattaforma di vendita immobiliare www.immobiliare.it :



Appartamento via Jose Maria Escrivà, Cerisano

€ 90.000 | 5 locali | 110 m² superficie | 2 bagni

A Cerisano, zona circonvallazione, ReteImmobiliare.eu propone in vendita un appartamento in buone condizioni generali, con giardino indipendente di mq 80, così composto: ingresso/soggiorno/salone con caminetto, cucina abitabile, due camere da letto matrimoniali, due bagni, ripostiglio, oltre portico/terrazzo, balcone con vista...



Appartamento buono stato, Cerisano

€ 85.000 | 5 locali | 90 m² superficie | 1 bagno

A pochi chilometri dalla città, in zona Cerisano, RETEIMMOBILIARE.eu, propone in vendita appartamento composto da: ingresso, salone/soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, un bagno, lavanderia, due balconi. Terzo piano, riscaldamento autonomo, pavimenti in gres porcellanato, infissi in pvc vetro/doppio, condizionatore. All'unità...



Appartamento nuovo, Cerisano

€ 79.000 | 5 locali | 105 m² superficie | 2 bagni

In nuova costruzione, RETEIMMOBILIAREcasa.it propone in vendita a Cerisano un luminoso appartamento, composto da: ingresso/soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, 2° piano, portoncino blindato, infissi esterni in legno con vetri doppi, riscaldamento autonomo. Classe energetica D epgl 120.6 kWhmqanno. Classe...

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Prezzo di vendita	€ 90 000	€ 85 000	€ 79 000	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	110,00	90,00	105,00	164,88
Prezzo unitario a m ²	€ 818	€ 944	€ 752	
Differenziale	54,88	74,88	59,88	
Prezzo marginale	€ 752	€ 752	€ 752	
Prezzo della caratteristica	€ 41 270	€ 56 310	€ 45 030	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Rialzato	Terzo	Secondo	Rialzato
Valore numerico	0,5		1,0	0,5
Differenziale		0,5	-0,5	
Rapporto mercantile	-0,22844	-0,22844	-0,22844	
Prezzo marginale	€ -20 559	€ -19 417	€ -18 047	
Prezzo della caratteristica		€ -9 709	€ 9 024	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Buono	Scadente
Valore numerico	3	3	3	1
Differenziale	-2	-2	-2	
Valore percentuale	18,00	18,00	20,00	
Prezzo marginale	€ 16 200	€ 15 300	€ 15 800	
Prezzo della caratteristica	€ -32 400	€ -30 600	€ -31 600	

ORIENTAMENTO PREVALENTE				
Orientamento prevalente				Sud-Est
Valore numerico	0	0	0	5
Differenziale	5	5	5	
RISULTATI				
Prezzo corretto	€ 98 870	€ 101 001	€ 101 454	
Prezzo corretto unitario al m ²	€ 899	€ 1 122	€ 966	
Prezzo corretto medio	€ 100 442	€ 100 442	€ 100 442	
Scarto %	-1,57%	0,56%	1,01%	
Scarto assoluto	€ -1 572	€ 559	€ 1 012	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 609,18
---------------------------------------	-----------------

Valore stimato: € 100 441,60 = € 609,18 x m² 164,88
(Diconsi EuroCentomilaquattrocentoquarantuno/60)

VALORE DI STIMA

Il valore più probabile di stima, è stato ricavato dal valore medio tra le due stime calcolate, con la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia da vizi:

VALORE DI STIMA = (Valore medio di mercato a) + Valore stimato b)) / 2 =

Euro (79 637,04 + 100 441,60) / 2 = Euro 90 039,32;

Al netto della Riduzione del 15% = Euro 76 533,42;

Arrotondato EURO 76 500,00;

(Diconsi EuroSettentaseimilacinquecento/00)

10. Le unità immobiliari pignorate hanno accesso indipendente e non sono contigue nonostante facciano parte dello stesso aggregato:

- L'unità immobiliare cui al foglio 16 p.lla 142 sub. 1 possiede una superficie lorda di 60,50 mq, il valore di stima calcolato di Euro 14 000,00 ed è posizionato tra due corpi strutturali indipendenti tra loro, con accesso a piano terra da un vialetto interno alla particella 142;
- L'unità immobiliare cui al foglio 16 p.lla 142 sub. 2 possiede una superficie lorda di 164,88 mq, il valore di stima è di Euro 76 500,00 ed è posizionato a sud rispetto all'aggregato della particella 142, con accesso su piano rialzato a cui si accede da una scala esterna;

ciò premesso, è preferibile non accorpare le due unità in un unico gruppo omogeneo.

11. L'unità immobiliare cui al foglio 16 p.lla 142 sub. 1 è allo stato di fatto occupato dal proprietario sig. [REDACTED] mentre l'unità immobiliare cui al foglio 16 p.lla 142 sub. 2 è libero da persone e/o cose. Inoltre gli immobili pignorati non sono facenti parte di alcun condominio e per ciò che attengono le spese di manutenzione, per il bene di proprietà del sig. [REDACTED] è lo stesso che se ne occupa. I beni pignorati, allo stato di fatto non risultano gravati da censo, livello o uso civico e il diritto sul bene dei pignorati non deriva dai suddetti titoli

12. I beni pignorati non sono oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità;