

VIA S. IANNI N.24 - 87045 DIPIGNANO (CS)
TEL. 0984.645642 - CELL. 338.8509575
E-MAIL: davidebrunetti@tin.it / davide.brunetti.1966@gmail.com
PEC: davide.brunetti.2290@ingpec.eu
P.I.: 02165900784



Indice

1.	Premessa	3
2.	Risposta al quesito n.1.....	4
3.	Risposta al quesito n.2.....	5
4.	Risposta al quesito n.3.....	6
5.	Risposta al quesito n.4.....	7
6.	Risposta al quesito n.5.....	10
7.	Risposta al quesito n.6.....	11
8.	Risposta al quesito n.7.....	12
9.	Risposta al quesito n.8.....	12
10.	Risposta al quesito n.9.....	13
11.	Risposta al quesito n.10	14
12.	Risposta al quesito n.11	14
13.	Risposta al quesito n.12	15
14.	Risposta al quesito n.13	15
15.	Risposta al quesito n.13 bis	15
16.	Risposta al quesito n.14	16
17.	Risposta al quesito n.15	35
18.	Conclusioni	36
19.	Elenco allegati	37



1. Premessa

Io, sottoscritto ing. Davide Brunetti, nato a Cosenza il 13.05.1966, c.f. BRNDVD66E13D086O, con studio tecnico in Dipignano (CS), Via Santo Ianni n.24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.2290-A, il giorno 16.04.2025 venivo nominato Consulente Tecnico di Ufficio quale Esperto Stimatore per il procedimento in oggetto **(allegato 1)**. Nella stessa nomina venivo invitato a prestare giuramento telematicamente mediante predisposto verbale di giuramento che il giorno 18.04.2025 provvedevo a depositare su PCT **(allegato 2-3-4-5)**. Al sottoscritto veniva concesso di depositare telematicamente la relazione e contestualmente inviare copia della relazione ai creditori intervenuti, al debitore e al custode almeno 45 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il 24.09.2025 alle ore 9:00. Per eventuali osservazioni alla mia relazione veniva concesso a tutte le parti un termine non superiore a 15 giorni prima dell'udienza di cui sopra. Al sottoscritto CTU termine non superiore a 5 giorni prima dell'udienza per depositare replica alle osservazioni eventualmente pervenute o nota di nessuna osservazione pervenuta, dovendo poi il sottoscritto comparire in udienza per rendere i chiarimenti in caso di osservazioni pervenute.

A seguito dell'incarico ricevuto eseguivo le seguenti attività.

Il giorno 28.04.2025 richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza le visure catastali censuarie per immobile **(allegato 6-7-8-9)**, l'elaborato planimetrico **(allegato 10)**, l'elenco dei subalterni **(allegato 11)** e l'estratto di mappa catastale **(allegato 12)** degli immobili oggetto di stima.

Il giorno 30.04.2025 richiedevo mediante mail al notaio Stefano Camilleri di Cosenza la copia dell'atto di compravendita con cui il debitore esecutato era entrato in possesso degli immobili oggetto di perizia **(allegato 13-14)**. L'atto richiesto mi veniva trasmesso in giornata **(allegato 15)**. Lo stesso giorno inviavo pec al Comune di San Pietro in Guarano con la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico **(allegato 16-17)** che veniva protocollata il successivo 02.05.2025 al n.2836 **(allegato 18)**.

Il giorno 02.05.2025 richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza la visura catastale censuaria per soggetto **(allegato 19)** e le visure catastali planimetriche degli immobili oggetto di stima **(allegato 20-21-22)**. Quindi effettuavo presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza l'ispezione ipotecaria per soggetto **(allegato 23)** e per immobile **(allegato da 24 a 32)**.

Il giorno 13.05.2025 mi recavo insieme al Custode avv. Valentina Cozza in San Pietro in Guarano alla Via Due Forni della Contrada Padula Inferiore presso gli immobili da stimare dove provvedevo



a prenderne visione, effettuarne il rilievo, annotare appunti e scattare fotografie. Al termine redigevo verbale di sopralluogo sottoscritto da tutti i presenti (**allegato 33**).

Il giorno 15.05.2025 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro in Guarano dove effettuavo l'accesso agli atti richiesto il 30.04.2025 (**allegato 34**) estraendo copia della documentazione progettuale utile alla CTU (**allegato da 35 a 40**). Ulteriore documentazione mi veniva inviata dal suddetto Ufficio tramite pec il successivo 23.05.2025 (**allegato 41-42-43-44**).

Il giorno 26.06.2025 mi recavo presso la cancelleria sentenze del Tribunale di Cosenza dove acquisivo l'omologa della separazione consensuale del debitore esecutato con la sua coniuge del 25.02.2021 che riportava specifiche circa l'assegnazione della casa coniugale e del figlio minorenni (**allegato 45**).

Il giorno 14.07.2025, ultimavo la relazione di stima e, secondo le disposizioni riportate nella nomina, provvedevo a depositarla completa di allegati (anche in versione censurata) telematicamente presso la cancelleria e ad inviarla alle parti costituite e al Custode.

2. Risposta al quesito n.1

Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale).

Dall'esame del fascicolo del procedimento risulta che il creditore procedente il giorno 05.03.2025 ha depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza la certificazione notarile sostitutiva (ex art.567, secondo comma, c.p.c.) redatta dal notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) alla data 27.02.2025 ed estesa a tutto il ventennio antecedente



(allegato 46-47). Nella certificazione notarile sono riportati i dati catastali che identificano gli immobili coincidenti con quelli in atti presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza a meno del subalterno del laboratorio al piano seminterrato che sulla certificazione notarile, in un unico caso (alla prima pagina), è erroneamente indicato come sub.18 in luogo di quello corretto sub.16 rilevabile dai dati censuari catastali. In tutti gli altri richiami presenti nella suddetta certificazione il laboratorio è citato con l'indicazione corretta e con la specifica che all'atto del pignoramento era indicato con il sub.8 poi variato in sub.16 per un cambio di destinazione d'uso fatto immediatamente prima del pignoramento.

Risultano corretti gli estremi dell'atto di provenienza degli immobili in capo all'esecutato (atto di compravendita del 28.11.2005 per notaio Stefano Camilleri di Cosenza n.28695, racc. n.10454, registrato a Cosenza il 29.11.2005 al n.7983, trascritto a Cosenza il 30.11.2005 ai nn.47583/25425 e ai nn.47584/25426) **(allegato 47).**

Nella certificazione notarile è parimenti indicata la provenienza in capo al venditore ed è riportata l'ispezione ipotecaria del ventennio comprendente la trascrizione del pignoramento in oggetto.

3. Risposta al quesito n.2

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte.

In base alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento indicate sulla certificazione notarile sostitutiva **(allegato 46)**, e da quelle estratte dal sottoscritto dall'ispezione effettuata per soggetto [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] **(allegato 23)** e per immobile San Pietro in Guarano (CS), fg.28, p.la 751, sub.4-8 -11 **(allegato da 24 a 32)**, può stilarsi il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni.

Non pregiudizievoli

1. Trascrizione a favore del 30/11/2005 - Registro Particolare 25427 Registro Generale 47585, pubblico ufficiale Camilleri Stefano Repertorio 28695/10454 del 28/11/2005 - atto tra vivi compravendita, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], immobili siti in San Pietro in Guarano (CS), fg.28, p.la 751, sub.4-8-11 **(allegato 28).**
2. Trascrizione contro del 27/02/2025 - Registro Particolare 4564 Registro Generale 5629, pubblico ufficiale Uff. Giud. Tribunale di Cosenza Repertorio 359 del 29/01/2025, atto esecutivo



o cautelare - verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], immobili siti in San Pietro in Guarano (CS), fg.28, p.lla 751, sub.4-8-11 (**allegato 32**).

Pregiudizievoli

3. Iscrizione contro del 30/11/2005 - Registro Particolare 17419 Registro Generale 47586, pubblico ufficiale Camilleri Stefano Repertorio 28696/10455 del 28/11/2005, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], immobili siti in San Pietro in Guarano (CS), fg.28, p.lla 751, sub.4-8-11 (**allegato 29**).
4. Iscrizione contro del 28/12/2009 - Registro Particolare 7607 Registro Generale 41212, pubblico ufficiale Equitalia ETR S.P.A. Repertorio 8730/34 del 22/12/2009, ipoteca legale derivante da a norma art.77 dpr 29/09/1973 num.602, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] immobili siti in San Pietro in Guarano (CS) fg.28, p.lla 751, sub.8-11 (**allegato 30**).
5. Iscrizione contro del 02/10/2017 - Registro Particolare 2605 Registro Generale 25960, pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione Repertorio 2475/3417 del 28/09/2017, ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], immobili siti in San Pietro in Guarano (CS), fg.28, p.lla 751, sub.4-8-11 (**allegato 31**).

Non risultano altre procedure esecutive gravanti sui medesimi beni immobiliari.

4. Risposta al quesito n.3

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.

In conformità al quesito richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza le visure catastali censuarie per immobile (**allegato 6-7-8-9**) e per soggetto (**allegato 19**), le planimetrie catastali (**allegato 20-21-22**), l'elaborato planimetrico (**allegato 10**), l'elenco dei subalterni (**allegato 11**) e l'estratto di mappa catastale (**allegato 12**) relativi agli immobili pignorati.

Parimenti provvedevo ad effettuare presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza l'ispezione ipotecaria per immobile (**allegato da 24 a 32**) e per soggetto (**allegato 23**).

Il controllo incrociato dei risultati nel ventennio antecedente il pignoramento delle visure catastali



censuarie e delle ispezioni ipotecarie eseguite non evidenzia discrasie tra le risultanze.

Non essendovi terreni tra i beni pignorati oggetto di stima non richiedevo il certificato di destinazione urbanistica.

5. Risposta al quesito n.4

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

Gli immobili pignorati consistono in un appartamento di tipo economico, un laboratorio e un'area esterna esclusiva a giardino ubicati in un piccolo fabbricato plurifamiliare nel Comune di San Pietro in Guarano (CS), località Padula, Via Due Forni n.39 **(allegato 51) (foto 1-2-3-4)**. Il fabbricato è moderno e di piccole dimensioni, ultimato nel 2008, strutturato su di un piano seminterrato e tre piani fuori terra, ha struttura portante in c.a., copertura a tetto, è privo di ascensore e dispone di corti esclusive e di corte comune recintata **(Foto 5-6-7-8)**. Non vi è condominio costituito.

Il fabbricato è ubicato nella frazione Padula Inferiore del Comune di San Pietro in Guarano, situata sui rilievi collinari a Est del Fiume Crati **(allegato 48-49-50)**, abbastanza lontana dal nucleo storico del centro abitato e paradossalmente più vicina al centro abitato delle frazioni vallive del Comune di Rende. Si raggiunge dalla strada provinciale 234 detta anche "Destra Crati" da cui si imbecca la via comunale Due Forni. È una zona extraurbana residenziale in cui sono presenti solo abitazioni singole o in piccoli condomini e villette; non ci sono altre attività, uffici, servizi. La zona è urbanizzata e dispone delle consuete dotazioni dell'urbanizzazione primaria. In particolare, le strade sono pavimentate, è presente l'illuminazione pubblica, l'acquedotto, la fognatura, il gas di città, la linea elettrica, la linea telefonica. La zona non è servita da linee di trasporto urbane.

L'appartamento al piano primo **(allegato 52)** è censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.28 del Comune di San Pietro in Guarano (CS), particella n.751, sub.4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 80 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 78 mq, rendita €.258,23, Via Padula Inferiore snc piano 1, in ditta



██████████ nato a ██████████ - ██████████ proprietà per 1/1 (allegato 6-20). Confina a Nord con vano scala e con proprietà ██████████ e ██████████ a Sud con corte comune, a Ovest con corte esclusiva stessa ditta (sub.11), a Est con corte comune e con vano scala. Ha superficie lorda 84,2 mq di cui 3,8 mq costituiti da un balcone chiuso a vetri a mo' di veranda e 3,8 mq costituiti da un balcone aperto; la superficie utile è 70,3 mq e l'altezza utile 2,70 m. Si riporta tabella riassuntiva dei principali dati metrici.

PRINCIPALI DATI METRICI	
San Pietro in Guarano (CS), Contrada Padula Inferiore, Via Due Forni n.39, piano 1	
Fg.28 p.Ila 751 sub.4	
Superficie lorda (mq)	84,2
Superficie utile (mq)	70,3
Superficie scoperta (balcone) (mq)	3,8
Altezza utile (m)	2,70

L'appartamento (allegato 52) ha accesso dal pianerottolo del piano primo del vano scala comune (foto 9) ed è composto da un ingresso/soggiorno (foto 10-11-12-13), una cucina (foto 14), due camere da letto (foto da 15 a 20), un bagno (foto 21-22-23), un disimpegno (foto 24), un balcone/veranda con accesso dalla cucina chiuso con struttura in ferro e vetro (foto 25-26-27) e un balcone aperto afferente alla zona giorno (foto 28-29-30).

I pavimenti sono in piastrelle di klinker ceramico; i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica; le soglie di finestre e balconi in lastre di travertino comune. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni sono in legno laminato; gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera e persiana alla romana con scuri orientabili e zanzariera; il portoncino di ingresso è di tipo blindato. È presente l'impianto elettrico e quello idrico di carico e scarico; l'impianto gas è a GPL ed è utilizzato per la produzione di acqua calda sanitaria, per il piano cottura e per il riscaldamento; la produzione avviene a mezzo di caldaia installata all'esterno sul balcone, i terminali erogatori sono costituiti da radiatori in alluminio a parete. È alimentato da serbatoio GPL installato nella corte comune esterna (foto 31) che oltre l'appartamento in oggetto alimenta anche quello posto in corrispondenza al piano inferiore. Sono presenti nelle camere climatizzatori a parete del tipo a split interno e corpo esterno. L'unità immobiliare si presenta in condizioni di conservazione ordinarie. L'appartamento è occupato dalla ex coniuge del debitore esecutato da cui è separato consensualmente insieme con il di loro figlio minorenne (nato il 27.08.2007 che quindi raggiungerà la maggiore età il 27.08.2025) a seguito di assegnazione da parte del Tribunale di Cosenza con termine al raggiungimento della autosufficienza economica degli occupanti (allegato 45).



Il laboratorio al piano seminterrato (**allegato 53**) è censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.28 del Comune di San Pietro in Guarano (CS), particella n.751, sub.16, categoria C/3, classe U, consistenza 70 mq, superficie catastale totale 79 mq, rendita €.220,53, Via Padula Inferiore snc piano S1, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 1/1 (**allegato 9-22**). Confina a Nord con vano scala e con proprietà [REDACTED] e [REDACTED], a Sud con corte comune, a Ovest con corte esclusiva stessa ditta (sub.11), a Est con corte comune e con vano scala. Ha superficie lorda 78,1 mq di cui 64,1 mq destinati all'area produttiva, 6,3 mq destinati a deposito, e 7,7 mq destinati a servizi igienici e spogliatoio; l'altezza utile è 2,50 m. Si riporta tabella riassuntiva dei principali dati metrici.

PRINCIPALI DATI METRICI	
San Pietro in Guarano (CS), Contrada Padula Inferiore, Via Due Forni n.39, piano S1	
Fg.28 p.IIIa 751 sub.16	
Superficie lorda area produttiva (mq)	64,1
Superficie lorda deposito (mq)	6,3
Superficie lorda wc e servizi (mq)	7,7
Superficie lorda complessiva (mq)	78,1
Superficie utile (mq)	67,8
Altezza utile (m)	2,50

Il laboratorio dispone di triplice accesso: uno dall'esterno dal vialetto nella corte comune del fabbricato (**foto 32-34**), il secondo dalla corte esterna esclusiva in stessa ditta (sub.11) (**foto 33-34**); il terzo dall'interno dal vano scala mediante una porta blindata posta nel locale deposito (**foto 35**). È composto da un grande ambiente destinato alla produzione (**foto da 36 a 43**), da un piccolo deposito (**foto 35-44**) e dai servizi igienici costituiti da un antibagno utilizzato anche come spogliatoio (**foto 45-46**) e dal bagno vero e proprio dotato anche di doccia (**foto 47-48**).

I pavimenti sono in piastrelle di klinker ceramico nel laboratorio e nel deposito, mentre nei servizi igienici sono in piastrelle di ceramica al pari dei rivestimenti delle pareti; nel laboratorio le pareti della zona preparazione sono parimenti rivestite con piastrelle di ceramica sanitarie di colore bianco; le pareti (nelle parti non rivestite) e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le soglie delle finestre e delle porte esterne sono in lastre di travertino comune; gli infissi interni sono in legno laminato; gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato colore testa di moro senza vetrocamera e grata metallica di protezione; il portoncino di ingresso dal vano scala è di tipo blindato. È presente l'impianto elettrico esterno a parete con fornitura trifase; quello idrico di carico e scarico e l'impianto gas GPL alimentato da serbatoio installato nella corte esterna. L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione. È occupata dal debitore esecutato che la utilizza



come laboratorio di pasticceria.

La corte esclusiva (allegato 53) è censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.28 del Comune di San Pietro in Guarano (CS), particella n.751, sub.11, categoria F/1, consistenza 70 mq, Via Padula Inferiore snc piano T, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 1/1 (allegato 8). Confina a Nord con corte esclusiva di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], a Sud con corte comune, a Ovest con strada comunale, a Est con stessa ditta. Ha pianta rettangolare di lati 9,10 m x 9,80 m circa per una superficie di 90 mq circa, è pianeggiante, è recintata con un muretto rivestito in scaglie di pietra con soprastante cancellata metallica (foto 49-50-51-52). Ha accesso da un cancello pedonale posto sul vialetto comune interno del fabbricato (foto 32) oppure dal laboratorio di cui al punto precedente (foto 33). È pavimentata con scagioni di pietra, presenta aiuole verdi al contorno ed è dotata di pozzetto con griglia per la raccolta dell'acqua piovana. Dispone di impianto elettrico di illuminazione esterna con lampioncini e con faretti incassati nel pavimento e anche di presa esterna di corrente alimentati dall'impianto elettrico a servizio del laboratorio. Si presenta in ordinarie condizioni di conservazione. È occupata dal debitore esecutato.

6. Risposta al quesito n.5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La descrizione attuale dei beni immobili oggetto di stima coincide con quella contenuta nel pignoramento immobiliare notificato il 19.02.2025 (allegato 54), trascritto a Cosenza il 27.02.2025 (allegato 32) a meno del censimento catastale del laboratorio al piano seminettrato che nel frattempo è stato oggetto di una variazione catastale per cambio di destinazione d'uso che ne ha variato il subalterno da quello originario indicato nel pignoramento sub.8 (attualmente soppresso) a quello attuale sub.16. In aggiunta, nell'atto di pignoramento non è indicato il nome della strada e il numero civico (Via Due Forni n.39) ma solo il Comune di San Pietro in Guarano e la località Padula Inferiore in quanto l'attuale toponomastica della zona non è riportata negli atti catastali.

Le circostanze indicate non pregiudicano l'identificazione dei beni, pertanto può affermarsi che i



dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo in parte a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili pignorati e ne consentono la univoca identificazione.

Per completezza si riporta la completa ed aggiornata identificazione degli immobili pignorati.

- Appartamento al piano primo Comune di San Pietro in Guarano (CS), località Padula Inferiore, Via Due Forni n.39, Catasto Fabbricati, foglio n.28, particella n.751, sub.4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 80 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 78 mq, rendita €.258,23, Via Padula Inferiore snc piano 1, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 1/1 (**allegato 6**).
- Laboratorio al piano seminterrato Comune di San Pietro in Guarano (CS), località Padula Inferiore, Via Due Forni n.39, Catasto Fabbricati, foglio n.28, particella n.751, sub.16, categoria C/3, classe U, consistenza 70 mq, superficie catastale totale 79 mq, rendita €.220,53, Via Padula Inferiore snc piano S1, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 1/1 (**allegato 9**).
- Corte esclusiva Comune di San Pietro in Guarano (CS), località Padula Inferiore, Via Due Forni n.39, Catasto Fabbricati, foglio n.28, particella n.751, sub.11, categoria F/1, consistenza 70 mq, Via Padula Inferiore snc piano T, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 1/1 (**allegato 8**).

7. Risposta al quesito n.6

Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.

Il confronto dello stato di fatto degli immobili scaturito dai rilievi effettuati dal sottoscritto (**allegato 52-53**) con la documentazione catastale in atti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza (**allegato 20-22**) evidenzia la non corrispondenza della planimetria dell'appartamento al piano primo censito al foglio n.28, p.lla 751, sub.4. Questo in quanto sulla planimetria catastale è riportato un locale ripostiglio adiacente alla cucina non presente nella realtà e perché non vi compare la veranda chiusa realizzata sul balcone della cucina. Non sono state rilevate difformità catastali sugli altri immobili della procedura. L'aggiornamento al Catasto è realizzabile con pratica di variazione Docfa da presentare all'Agenzia del Territorio di Cosenza redatta da tecnico abilitato il cui costo tra diritti, spese e onorario può assumersi pari a €.320,00 esclusi oneri fiscali e previdenziali.



8. Risposta al quesito n.7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

I beni immobili oggetto di stima consistono in fabbricati e in una area urbana tutti regolarmente censiti presso il catasto dei fabbricati e non in terreni, motivo per il quale non ricorrono i presupposti del quesito.

9. Risposta al quesito n.8

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima.

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di perizia è stato realizzato con Permesso di Costruzione del Comune di San Pietro in Guarano n.49 del 06.09.2003 e successivo Permesso di Costruire in Variante n.26 del 25.06.2007 (**allegato 35-36-37-38-39**). L'intero immobile dispone di Certificato di Agibilità prot. n.7340 del 09.10.2008 (**allegato 40**). Solo l'attuale laboratorio al piano seminterrato (fg.28, p.lla 751, sub.16) è stato oggetto di pratica CILA - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria per cambio destinazione d'uso da magazzino a laboratorio (**allegato 43**) e contestuale SCA - Segnalazione Certificata di Agibilità (**allegato 44**) prot. n.810401/2024 del 31.12.2024.

Lo stato attuale del laboratorio al piano seminterrato (fg.28, p.lla 751, sub.16) rilevato nel corso



del sopralluogo eseguito (**allegato 53**) rispecchia quello afferente ai titoli edilizi rilasciati (**allegato 43-44**). Lo stesso non avviene per l'appartamento al piano primo (fg.28, p.lla 751, sub.4) che presenta difformità nella distribuzione interna (**cfr. allegato 39-52**) per via della mancata realizzazione del ripostiglio previsto vicino alla cucina e variazione della volumetria dovuta alla chiusura del balcone della cucina.

La sanatoria di queste opere abusive è attuabile in forza dell'art.36 del DPR 380/2001 a mezzo di pratica CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria da presentare al Comune di San Pietro in Guarano a cura di un professionista tecnico abilitato. Pertanto è possibile ottenere il titolo edilizio in sanatoria secondo il disposto dell'art. 46, comma 5 del DPR 380/2001. Il costo della sanatoria edilizia comporta una spesa stimabile in €.1.600,00 più oneri fiscali e previdenziali comprensiva dell'onorario del tecnico di €.500,00 (più oneri fiscali e previdenziali), diritti di segreteria ed istruttori del progetto di €.100,00 e sanzione pecuniaria valutata in base all'art. 6-bis, comma 5 del DPR 380/2001 di €.1.000,00.

10. Risposta al quesito n.9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

I beni pignorati, costituendo unità immobiliari indipendenti, con impianti agevolmente sezionabili ed anche accatastate separatamente, considerando le possibilità di alienazione, sono vendibili suddivisi in tre lotti distinti e separati così descritti.

Lotto 1 - Piena proprietà della quota di 1/1 di appartamento per civile abitazione al piano primo nel Comune di San Pietro in Guarano (CS), località Padula Inferiore, Via Due Forni n.39, Catasto Fabbricati, fg.28, p.lla 751, sub.4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 80 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 78 mq, rendita €.258,23, Via Padula Inferiore snc piano 1, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 1/1.

Lotto 2 - Piena proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio al piano seminterrato nel Comune di San Pietro in Guarano (CS), località Padula Inferiore, Via Due Forni n.39, Catasto Fabbricati,



foglio n.28, particella n.751, sub.16, categoria C/3, classe U, consistenza 70 mq, superficie catastale totale 79 mq, rendita €.220,53, Via Padula Inferiore snc piano S1, in ditta [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 1/1.

Lotto 3 - Piena proprietà per la quota di 1/1 di corte esclusiva nel Comune di San Pietro in Guarano (CS), località Padula Inferiore, Via Due Forni n.39, Catasto Fabbricati, foglio n.28, particella n.751, sub.11, categoria F/1, consistenza 70 mq, Via Padula Inferiore snc piano T, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 1/1.

11. Risposta al quesito n.10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro.

Gli immobili oggetto di perizia sono pignorati per l'intero, quindi non ricorrono i presupposti del quesito.

12. Risposta al quesito n.11

Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura.

L'appartamento al piano primo (fg.28, p.lla 751, sub.4) è occupato dalla signora [REDACTED] nata



a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] coniuge separata dell'esecutato e dal di loro figlio minore [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] entrambi residenti in San Pietro in Guarano (CS), Via Due Forni n.39. L'occupazione avviene in forza di separazione consensuale omologata presso il Tribunale di Cosenza il 25.02.2021, procedura n.1997/2020 R.G.A.C., Giudice dott.ssa Maria Luisa Mingrone (allegato 45).

Il laboratorio al piano seminterrato (fg.28, p.la 751, sub.16) e la corte esclusiva (fg.28, p.la 751, sub.11) sono occupati dal debitore esecutato.

13. Risposta al quesito n.12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

L'appartamento al piano primo (fg.28, p.la 751, sub.4) è occupato dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] coniuge separata del debitore esecutato e dal figlio minore [REDACTED] nato a [REDACTED] dal rapporto di coniugio in forza di omologa di separazione del Tribunale di Cosenza del 25.02.2021, procedura n.1997/2020 R.G.A.C., Giudice dott.ssa Maria Luisa Mingrone con cui le viene assegnata la casa coniugale fino a quando sia la madre che il figlio saranno economicamente autosufficienti (allegato 45). Si evidenzia che il figlio minorenne [REDACTED] compirà la maggiore età il prossimo [REDACTED].

14. Risposta al quesito n.13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Sui beni pignorati non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità, indivisibilità o di altra natura. Non vi è condominio con i relativi vincoli e oneri. Non ci sono diritti demaniali, censi, livelli o usi civici.

15. Risposta al quesito n.13 bis

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese



straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Gli immobili oggetto di stima consistono in un appartamento, un laboratorio e una corte esclusiva (giardino) ubicati in un fabbricato plurifamiliare in cui non vi è condominio costituito, pertanto non sussistono spese condominiali fisse ordinarie o straordinarie. Alle varie necessità si fa fronte all'occorrenza di comune accordo tra i proprietari con ripartizione non formalizzata. Possono comunque stimarsi le seguenti spese di conduzione annua: appartamento al piano primo (fg.28, p.lla 751, sub.4) €.600,00; laboratorio al piano seminterrato (fg.28, p.lla 751, sub.16) €.450,00; corte esclusiva (fg.28, p.lla 751, sub.11) €.100,00.

16. Risposta al quesito n.14

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8.

La stima del valore più probabile degli immobili pignorati è stata eseguita con il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Le particolarità proprie del bene da stimare sono rapportate a quelle dei beni assimilabili a mezzo di coefficienti che tengono conto delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

La superficie dell'immobile considerata nel metodo di stima è la superficie commerciale Sc ottenuta al lordo della superficie coperta dei muri perimetrali e dei tramezzi interni e per metà di



quelli di confine più la superficie degli eventuali spazi accessori modificata con appositi coefficienti correttivi. Data la differenza di tipologia immobiliare in funzione della diversa destinazione d'uso la stima è stata effettuata separatamente per gli immobili pignorati.

Stima del valore più probabile dell'appartamento al piano primo (fg.28, p.lla 751, sub.4)

Per l'unità immobiliare in oggetto è stata calcolata la superficie commerciale che risulta:

$$Sc = 79,7 \text{ mq}$$

Nella seguente tabella è riportato il calcolo della superficie commerciale.

SUPERFICIE COMMERCIALE			
San Pietro in Guarano (CS), Contrada Padula Inferiore, Via Due Forni n.39, piano 1			
Fg.28 p.lla 751 sub.4			
Superficie Lorda	Sup.	Coeff.	Sup. Comm.
Appartamento (mq)	76,6	1,00	76,6
Veranda (balcone chiuso a vetri) (mq)	3,8	0,60	2,3
Balcone (mq)	3,8	0,20	0,8
Superficie lorda Totale (mq)	84,2		79,7

Per gli immobili di questo tipo il prezzo medio di mercato è stato ricavato basandosi sulle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona e la tipologia immobiliare di interesse aggiornate al secondo semestre 2024 (**allegato 55**) e ai prezzi praticati dal mercato immobiliare dedotti dalle inserzioni delle principali agenzie immobiliari reperibili in rete di seguito riportate con i riferimenti completi.

Valori Osservatorio Mercato Immobiliare Ag. Territorio	
San Pietro in Guarano - zona E1 - 2° sem. 2024	
Abitazioni di Tipo Economico	
Valore minimo (€/mq)	500,00
Valore massimo (€/mq)	740,00
Valore medio (€/mq)	620,00

Valori Fabbricati da Inserzioni su Immobiliare.it				
San Pietro in Guarano (CS) zona extraurbana - Residenziale				
Inserzionista	Riferimento Inserzione	Prezzo (€)	Superficie (mq)	Valore Unitario (€/mq)
Gabetti Rende	3202289	125.000,00	115,0	1.086,96
Tecnocasa Rende	60708710	99.000,00	107,0	925,23
Tecnorete Cosenza	60866339	225.000,00	181,0	1.243,09
Mediocasa Cosenza	CS09234665	85.000,00	110,0	772,73
Gallo Case s.r.l.	AG3-1708	50.000,00	85,0	588,24
Isfin s.r.l.	2106	219.000,00	310,0	706,45



Valori Fabbricati da Inserzioni su Immobiliare.it				
San Pietro in Guarano (CS) zona extraurbana - Residenziale				
Inserzionista	Riferimento Inserzione	Prezzo (€)	Superficie (mq)	Valore Unitario (€/mq)
Gallo Case s.r.l.	AG3-4054	315.000,00	450,0	700,00
Privato	EK-99951800	500.000,00	700,0	714,29
Valore medio				842,12

L'analisi di questi valori, unitamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ha consentito di scegliere come valore base di riferimento quello di:

$$Vu = 850,00 \text{ €/mq}$$

Tale valore, essendo un valore generico, deve essere rapportato all'unità immobiliare oggetto di stima aggiornandolo in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare e della zona in cui questa sorge. Allo scopo l'immobile è stato caratterizzato con i seguenti coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi sono distinti in:

- * coefficiente di zona Cz
- * coefficiente dell'edificio Ce
- * coefficiente dell'unità immobiliare Cu

Coefficiente di zona Cz

La zona è stata caratterizzata con i seguenti coefficienti:

- **coefficiente di centralità**, valutato in base alla distanza rispetto al crocevia di maggiore importanza della zona, identificato con lo svincolo di immissione della strada comunale Due Forni sulla strada provinciale 234 posto a circa 800 m di distanza.

COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
CENTRALITA'	COEFFICIENTE
sotto i 100 m	1,15
tra 101 m e 300 m	1,12
tra 301 m e 500 m	1,09
tra 501 m e 1 Km	1,05
tra 1,01 Km e 3 Km	1,00
oltre 3 Km	0,95

Nel caso in oggetto la distanza della zona di interesse dal crocevia è di 800 m circa per cui il coefficiente assume il valore 1,05



- **coefficiente di vicinanza** (valutato considerando la distanza dal centro città e deducibile dalla tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
VICINANZA	COEFFICIENTE
sotto i 10 m	1,18
tra 10 m e 30 m	1,15
tra 30 m e 50 m	1,10
tra 50 m e 100 m	1,05
tra 100 m e 500 m	1,02
tra 500 m e 1 Km	1,00
oltre 1 Km	0,97

Nel caso in oggetto il centro città è identificabile con il centro abitato della frazione di Quattromiglia del Comune di Rende (CS) raggiungibile con percorso di circa 5 km, per cui il coefficiente assume il valore 0,97

- **coefficiente funzionale di zona** (valutato in funzione delle strutture pubbliche di cui la zona è dotata e delle opere di urbanizzazione, considerando anche gli impatti ambientali negativi che alcune volte queste provocano. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
POSITIVA			
Fognatura	primaria	1,00	0,90
Adduzione idrica	primaria	1,00	0,60
Linea elettrica	primaria	1,00	0,60
Telefono	primaria	1,00	0,95
Gas	primaria	1,00	0,95
Scuole	secondaria	1,05	1,00
Giardini	secondaria	1,08	0,95
Autobus	secondaria	1,00	0,90
Stazione	secondaria	1,05	1,00
Metropolitana	secondaria	1,05	1,00
Musei	secondaria	1,03	1,00
Uffici	secondaria	1,08	1,00
Posto di Polizia	secondaria	1,03	1,00
Negozi e supermercati	terziaria	1,05	1,00
Impianti sportivi	terziaria	1,03	1,00
Cinema e teatri	terziaria	1,03	1,00
Circoli e ritrovi	terziaria	1,03	1,00



COEFFICIENTE DI ZONA			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
NEGATIVA			
Tralicci elettrici	primaria	0,90	1,00
Depuratori	primaria	0,90	1,00
Centrali di energia	primaria	0,80	1,00
Cimiteri	primaria	0,80	1,00
Ferrovia/Autostrada	secondaria	0,90	1,00
Aeroporti	secondaria	0,90	1,00
Ospedali	secondaria	0,95	1,00
Carceri	secondaria	0,92	1,00
Discoteche	terziaria	0,95	1,00
Stadio	terziaria	0,90	1,00
Industrie	terziaria	0,85	1,00

La zona sebbene periferica/residenziale è dotata di tutti i servizi, tuttavia non ci sono attività tipiche dei centri residenziali ma quelle afferenti alla zona industriale posta a margine. Il coefficiente relativo è pari a 0,86

- **coefficiente estetico di zona** (valutato in base alla predominanza di elementi sia naturali che artificiali di impatto visivo positivo rispetto a quelli di impatto negativo. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		
CARATTERISTICA ESTETICA	PRESENZA	ASSENZA
DI VISUALE		
Elemento naturale predominante	1,10	1,00
Panoramicità generale	1,15	1,00
Elemento artificiale predominante	0,93	1,02
DI FRUIZIONE DIRETTA		
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00
Strutture artificiali da attraversare	0,88	1,02

Si tratta di una zona collinare che gode di panoramicità generale e non presenta strutture artificiali da attraversare. Il coefficiente estetico della zona assume il valore di..... 1,17

- **coefficiente sociale del quartiere** (valutato in base all'andamento della popolazione e al numero dei reati avvenuti negli ultimi anni). Si tratta di una zona residenziale extraurbana per il ceto



sociale medio in cui non si registrano reati particolari né si sono avute variazioni di rilievo della popolazione negli ultimi anni. Il coefficiente relativo assume il valore 1,00

Il **coefficiente della zona** si ottiene moltiplicando tra loro tutti i coefficienti fino ad ora determinati:

$$C_z = 1,05 \times 0,97 \times 0,86 \times 1,17 \times 1,00 = \mathbf{1,02}$$

Coefficiente edificio Ce

L'edificio in cui sono ubicati gli immobili da stimare è caratterizzato dai seguenti coefficienti.

- ***coefficiente funzionale*** (valutato in base a numero di impianti tecnologici e non tecnologici di cui è dotato l'edificio, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
IMPIANTO	CASI PARTICOLARI	PRESENZA	ASSENZA
Elettrico		1,00	0,90
Idraulico		1,00	0,93
Gas		1,00	0,98
Riscaldamento	Centralizzato	1,01	1,00
Riscaldamento	Autonomo	1,02	1,00
Telefonico		1,02	1,00
Citofonico		1,02	1,00
Condizionamento	Centralizzato	1,08	1,00
Condizionamento	Autonomo	1,08	1,00
Ascensore	Meno di 3 piani	1,01	1,00
Ascensore	Più di 3 piani	1,00	0,97
Piscina		1,08	1,00
Palestra		1,02	1,00
Campi da tennis		1,02	1,00
Campo da golf		1,18	1,00
Giardino privato		1,10	1,00

L'edificio è dotato di tutti gli impianti tecnologici di base, dispone di cortile privato recintato ma non di giardino; non c'è l'ascensore. L'impianto di riscaldamento e di climatizzazione sono autonomi. Il coefficiente risulta 1,15

- ***coefficiente estetico*** (valutato in base alle caratteristiche dell'edificio aventi un certo spessore architettonico, secondo parametri riportati nella seguente tabella).



EDIFICIO			
CARATTERISTICHE ESTETICHE			
ELEMENTO ARCHITETTONICO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO
Facciata (insieme)	0,98	1,00	1,02
Facciata (decori)	0,99	1,00	1,01
Atrio condominiale	1,00	1,02	1,03
Scala edificio	1,00	1,01	1,02
Accessi alle uu. ii.	1,00	1,01	1,02
Portone d'ingresso	1,00	1,01	1,02
Portoncini di accesso alle uu. ii.	1,00	1,01	1,01
Composizione spaziale	0,97	1,01	1,03
Progettista	1,00	1,03	1,05

L'edificio è di carattere modesto, realizzato con materiali e finiture ordinarie ed economiche ma dignitose. Il coefficiente assume il valore 0,94

- **coefficiente sociale** (è valutato in base alla tranquillità dell'edificio, considerandolo tale quando vi si vive in una atmosfera solidale e serena, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO		
CARATTERISTICHE SOCIALI		
PARAMETRO	PRESENZA	ASSENZA
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,01	0,98
Telecamera a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00
Recinzione proprietà condominiale	1,02	1,00
Riunioni condominiali serene	1,01	0,95
Silenzio nelle ore notturne	1,00	0,98
Cause penali o civili tra i condomini	0,98	1,00
Cause civili del condominio con terzi	0,99	1,00
Stesso amministratore da oltre 10 anni	1,01	0,99

Il fabbricato in oggetto è di piccole dimensioni, la proprietà è recintata, non ha portiere e nelle ore notturne è silenzioso. Nel corso dei sopralluoghi eseguiti il portone di ingresso è stato sempre trovato chiuso; il condominio non è costituito. Il coefficiente assume il valore 1,03

- **coefficiente di conservazione** (valutato in base allo stato di conservazione dell'edificio e ai potenziali interventi necessari secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
Scale	Tinteggiatura	0,999	0,997	0,995
	Gradini	0,997	0,995	0,993



EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
	Atrio	0,999	0,998	0,997
	Infissi	0,998	0,997	0,996
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Facciate	Ponteggi	0,997	0,992	0,988
	Demolizione intonaco	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento intonaco	0,998	0,996	0,994
	Tinteggiatura	0,997	0,992	0,988
	Vernice infissi	0,997	0,992	0,988
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Tetto piano	Rimozione pavimentazione	0,999	0,997	0,995
	Pendenze	0,999	0,997	0,995
	Posa guaina	0,997	0,995	0,993
	Rifacimento pavimentazione	0,997	0,992	0,988
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Copertura	Rimozione tegole/orditura	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento orditura	0,995	0,993	0,991
	Tegole	0,997	0,995	0,993
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Struttura	Ripresa fondazioni	0,990	0,970	0,950
	Distacchi	0,990	0,970	0,950
	Cedimenti	0,990	0,970	0,950
Impianti	Elettrico scale	0,999	0,993	0,988
	Riscaldamento	0,999	0,990	0,980
	Idraulico comune	0,999	0,993	0,988
	Colonne fognarie	0,999	0,992	0,985
	Citofono/videocitofono	0,999	0,991	0,984
	Antenna centralizzata	0,999	0,991	0,984
	Altri	0,999	0,990	0,980
Parti comuni	Varie	0,998	0,989	0,980

L'edificio è di costruzione abbastanza recente e a parte qualche macchia dovuta all'umidità e alla condensa sui prospetti esterni non si notano segni particolari di deterioramento. Il coefficiente assume il valore 0,99

Il prodotto di questi coefficienti determina il coefficiente dell'edificio

$$Ce = 1,15 \times 0,94 \times 1,03 \times 0,99 = 1,10$$



Coefficiente unità immobiliare Cu

L'unità immobiliare può essere inquadrata in base alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione che, a loro volta, sono funzione dei coefficienti di seguito riportati.

- **coefficiente funzionale** (valutato in base alla funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio secondo le voci e i coefficienti riportati nella seguente tabella).

ALLOGGIO				
ASPETTI FUNZIONALI				
ASPETTO FUNZIONALE	INSUFFICIENTE	NORMALE	BUONA	OTTIMA
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,20
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,90	1,00	1,10	1,20
Disposizione ambienti	0,85	1,00	1,15	1,30
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità servizi	0,90	1,00	1,10	1,20
Qualità cucina	0,92	1,00	1,08	1,16

L'appartamento ha caratteristiche di normalità con eccezione per l'ambiente di deposito di cui non dispone. Il coefficiente assume il valore..... 0,97

- **coefficiente estetico** (viene stabilito in base alla qualità e all'aspetto dei singoli elementi che costituiscono l'alloggio secondo voci e coefficienti riportati nella tabella allegata).

ALLOGGIO			
VARIANTI ESTETICHE			
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA
Portone d'ingresso	0,95	1,00	1,05
Porte interne	0,96	1,00	1,04
Tinte e decori	0,90	1,00	1,10
Pavimentazioni	0,90	1,00	1,10
Piastrelle pareti w.c.	0,95	1,00	1,05
Piastrelle pareti cucina	0,97	1,00	1,03
Rubinetteria	0,96	1,00	1,04
Finestre	0,95	1,00	1,05
Scuri	0,97	1,00	1,03
Placche elettriche	0,98	1,00	1,02
Altre finiture	0,95	1,00	1,05

L'appartamento ha rifiniture economiche ma dignitose che collocano nella normalità tutte le categorie. Il coefficiente assume il valore 1,00



- **coefficiente di piano** (valutato in base al piano cui si trova l'alloggio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

ALLOGGIO		
VARIANTI DI PIANO		
	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Piano	Interrato	0,60
	Seminterrato	0,65
	Terra	0,75
	Rialzato	0,80
	Primo	0,85
	Secondo	0,90
	Terzo	0,95
	Quarto	1,00
	Quinto	1,02
	Sesto	1,04
	Oltre	1,06
	Attico	1,10

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al piano primo; il coefficiente risulta 0,85

- **coefficiente di posizione** (valutato in base all'affaccio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

ALLOGGIO		
VARIANTI POSIZIONALI		
	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Affaccio prevalente zona giorno	Strada principale	1,15
	Giardino	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Mare, lago o fiume	1,10

L'appartamento ha affaccio principale panoramico; il coefficiente assume il valore 1,10

- **coefficiente dimensionale** (valutato in base al taglio dell'alloggio che rende più o meno difficile la sua eventuale commercializzazione e più o meno oneroso il suo mantenimento, nel senso che più grande è l'appartamento più alto è il prezzo di vendita e più alte sono le spese e le tasse di conduzione, viceversa nel caso di un appartamento piccolo).

ALLOGGIO	
VARIANTI DIMENSIONALI	
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO	COEFFICIENTE
Sotto 40 mq	1,25
Tra 41 mq e 60 mq	1,20



ALLOGGIO	
VARIANTI DIMENSIONALI	
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO	COEFFICIENTE
Tra 61 mq e 80 mq	1,10
Tra 81 mq e 100 mq	1,00
Tra 101 mq e 120 mq	0,95
Tra 121 mq e 150 mq	0,90
Tra 151 mq e 180 mq	0,85
Oltre 180 mq	0,80

L'appartamento ha superficie lorda pari a 84,2 mq, per cui coefficiente assume il valore 1,00

- **coefficiente di conservazione** (valutato in base all'effettivo stato di conservazione dell'alloggio secondo coefficienti dipendenti dal tipo di intervento potenziale necessario).

ALLOGGIO		
VARIANTI DI CONSERVAZIONE		
CATEGORIA	OPERA	COEFFICIENTE
Demolizioni	Pareti	0,9980
	Pavimenti	0,9892
	Rivestimenti	0,9995
	Rimozioni	0,9983
	Intonaci	0,9960
Ricostruzioni	Pareti	0,9893
	Pavimenti	0,9640
	Rivestimenti	0,9992
	Rimozioni	0,9750
	Intonaci	0,9973
	Tinteggiature	0,9976
	Finestre	0,9900
	Porte	0,9933
	Opere speciali	0,9900
Impianti	Elettrico	0,9600
	Idraulico	0,9920
	Riscaldamento	0,9667
	Fognario	0,9867

L'unità immobiliare, a parte la normale usura dovuta all'utilizzo, è in buone condizioni di conservazione e non necessita di interventi particolari di manutenzione o ristrutturazione. Il coefficiente assume il valore 0,99

Il prodotto dei coefficienti parziali determina il coefficiente dell'unità immobiliare Cu

$$Cu = 0,97 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,10 \times 1,00 \times 0,99 = \mathbf{0,90}$$



Coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare

Il coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare si ottiene dal prodotto dei coefficienti parziali di zona, dell'edificio e dell'unità immobiliare prima determinati:

$$C = C_z \times C_e \times C_u$$

$$C = 1,02 \times 1,10 \times 0,90 = \mathbf{1,01}$$

Valore dell'appartamento

Il valore unitario corretto per l'appartamento oggetto di stima si ottiene moltiplicando il valore unitario di riferimento assunto $V_u = 850,00 \text{ €/mq}$ per il coefficiente correttivo:

$$V_{uc} = C \times V_u = 1,01 \times 850,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{uc} = 858,50 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile S_c , si ottiene il suo valore venale:

$$V_v = V_{uc} \times S_c = 858,50 \text{ €/mq} \times 79,7 \text{ mq}$$

$$V_v = \mathbf{€.68.422,45}$$

Al valore ottenuto è da applicare l'abbattimento forfetario del 15% pari a €10.263,37 per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti. Parimenti è da detrarre il costo per la regolarizzazione urbanistica degli abusi edilizi riscontrati pari a €1.600,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi e quelli per la regolarizzazione catastale pari a €320,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi. Non ci sono spese condominiali insolute. Si ottiene così il valore finale più probabile dell'immobile pignorato.

$$V = \mathbf{€.68.422,45 - €10.263,37 - €1.600,00 - €320,00 = €56.239,08}$$

$$\mathbf{V = €56.240,00 \text{ in c.t.}}$$

(euro cinquantaseimiladuecentoquaranta e centesimi zero)

Stima del valore più probabile del laboratorio al piano seminterrato (fg.28, p.la 751, sub.16)

La stima del valore di mercato del laboratorio al piano seminterrato, in analogia a quanto fatto con l'appartamento al piano primo, è stata condotta con il metodo comparativo, considerando che si tratta di un immobile destinato alla produzione.

La superficie considerata nella stima è la superficie commerciale che si ottiene classificando tutte le superfici in base alle caratteristiche qualitative degli spazi e stabilendo dei coefficienti comparativi sulla base dell'area destinata all'attività produttiva principale. All'interno dell'unità immobiliare sono stati individuati gli ambienti utilizzati diversamente e per ciascuno di essi sono stati applicati i coefficienti di superficie degli spazi industriali.



La superficie commerciale si ottiene moltiplicando la consistenza (superficie lorda) di ogni ambiente per il corrispondente coefficiente. I risultati sono riportati nella seguente tabella.

SUPERFICIE COMMERCIALE			
LABORATORIO PIANO SEMINTERRATO			
San Pietro in Guarano (CS), Contrada Padula Inferiore, Via Due Forni n.39, piano S1			
Ambiente	Superficie lorda (mq)	Coeff. spazio industriale	Superficie commerciale (mq)
Area produttiva	64,1	1,00	64,1
Deposito	6,3	0,90	5,7
Servizi Igienici	7,7	0,80	6,2
Totale	78,1		76,0

Per il caso in oggetto la superficie commerciale risulta: $Sc = 76,0$ mq.

Il prezzo medio di mercato è stato ricavato considerando la particolare destinazione dell'immobile oggetto di stima che consiste in un laboratorio dotato, oltre che della zona produttiva, anche di un deposito adeguato e dei servizi igienici. Per questa destinazione specifica, nella zona di interesse non sono stati rinvenute inserzioni di vendita. Risulta invece essere trattata nelle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (**allegato 56**) che propone i seguenti valori.

Valori Osservatorio Mercato Immobiliare Ag. Territorio	
San Pietro in Guarano - zona E1 - 2° sem. 2024	
Edifici destinati alla produzione	
Valore minimo (€/mq)	275,00
Valore massimo (€/mq)	430,00
Valore medio (€/mq)	352,50

Pertanto, considerando che l'immobile in oggetto era nato come magazzino e nonostante l'altezza di 2,50 m (ridotta rispetto agli standard sanitari) è stato autorizzato come laboratorio dotato di deposito e servizi, quindi con potenzialità ben superiori a quelle di un semplice magazzino e con carattere di esclusività nella zona in cui è collocato, sulla scorta dei valori osservati per esso si sceglie il valore unitario base di 580,00 €/mq.

$$Vu = 580,00 \text{ €/mq}$$

Coefficienti correttivi

Per ottenere una stima più veritiera possibile è necessario classificare e determinare dei coefficienti correttivi che adattino la reale situazione dell'immobile produttivo alle condizioni di mercato oggettive che valutano la zona e l'immobile dal punto di vista della redditività industriale/artigianale. Questi coefficienti sono diversi da quelli utilizzati per l'immobile residenziale in quanto inquadrano la zona e l'immobile secondo le potenzialità produttive e sono i



seguenti:

- * coefficiente correttivo di zona Cz
- * coefficiente correttivo del fabbricato Cf

Coefficiente correttivo di zona Cz

Tale coefficiente è stabilito in base al principio della “funzione”, cioè la potenzialità della zona attraverso le sue dotazioni urbanistiche, di offrire maggiore o minore capacità produttiva, anche in funzione dell’impatto ambientale con l’ambiente circostante atto a garantire un ambiente di lavoro salubre. Sulla scorta di queste valutazioni si è scelto di inquadrare la zona secondo tre categorie di analisi: posizionale, funzionale e ambientale.

- **Coefficiente posizionale** (È basato sulle caratteristiche di “Centralità” e “Vicinanza”. "Centrale" significa che l’impianto di produzione è situato vicino ad un importante snodo di traffico per mezzi compatibili con il tipo di attività. "Vicino" sta ad indicare che l’impianto produttivo si trova in prossimità di una notevole quantità di risorse produttive, di una fonte energetica o anche in una regione in cui vi sia presenza di mano d’opera specializzata).

Nel caso in oggetto si tratta di una zona residenziale prossima ad una zona industriale di margine e non molto sviluppata ubicata in prossimità di una città importante, relativamente vicina allo svincolo autostradale di Cosenza Nord dell'Autostrada A2 Salerno - Reggio Calabria (da cui dista circa 6,5 km), ma per cui risultano scarse le risorse produttive, né vi è presenza significativa di mano d'opera specializzata.

ZONA - CARATTERISTICHE POSIZIONALI		
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
CENTRALITA'	sotto i 100 m	1,25
	tra 101 e 300 m	1,20
	tra 301 e 500 m	1,15
	tra 500 m e 1 km	1,05
	oltre 1 km	1,00
VICINANZA	sotto i 100 m	1,25
	tra 101 e 300 m	1,20
	tra 301 e 500 m	1,15
	tra 500 m e 1 km	1,05
	oltre 1 km	1,00

Considerando i valori riportati in tabella si hanno i seguenti coefficienti di centralità e di vicinanza:

$$Cc = 1,00$$

$$Cv = 1,00$$

- **Coefficiente funzionale** (Le caratteristiche funzionali della zona coincidono con l’urbanizzazione della stessa in virtù delle potenzialità d’uso dell’immobile produttivo. Per questo motivo, per la



determinazione del coefficiente, vengono prese in considerazione caratteristiche propriamente urbanistiche quali la presenza della fognatura, dell'acquedotto, del gas, del telefono, dell'elettricità, di strade, di ferrovie, di posti di polizia, di uffici pubblici, di parcheggi, ecc.).

ZONA - CARATTERISTICHE FUNZIONALI		
Caratteristica	Presenza	Assenza
Fognatura	1,00	0,80
Adduzione idrica	1,00	0,60
Linea elettrica	1,00	0,50
Telefono	1,00	0,95
Gas	1,00	0,90
Grandi strade	1,05	1,00
Uffici pubblici	1,03	1,00
Posto di polizia	1,03	1,00
Quartieri residenziali	1,04	1,00
Parcheggi pubblici	1,05	0,95
Organizzazioni di categoria	1,02	1,00

Nel caso in oggetto sono presenti tutti i principali servizi di urbanizzazione e le grandi strade, i quartieri residenziali sono nelle immediate vicinanze, mancano gli uffici, il posto di polizia e tutte le altre infrastrutture. Il coefficiente assume il valore 1,04

- **Coefficiente ambientale** (Dipende dallo stato dell'inquinamento della zona in esame al fine di verificare la capacità di assorbimento di scorie e rifiuti prodotti dall'attività industriale e tutte le azioni in generale che siano nocive sull'ambiente. Le voci considerate sono: la vegetazione, la purezza dell'aria, la purezza dell'acqua potabile, il rapporto tra il verde e il costruito, ecc.).

Il fabbricato sorge in una zona residenziale al di fuori del centro abitato ma anche limitrofa alla campagna circostante e al fiume "Crati". La flora è spontanea, la fauna è rappresentata da volatili e da roditori; la giacitura è collinare, abbastanza fertile e con presenza di acqua la quale, tuttavia, a causa della superficialità della falda, non è adeguatamente pura. L'aria è abbastanza pura a causa della posizione in quota e dell'assenza di industrie particolarmente inquinanti nella limitrofa zona industriale. Il rapporto tra il verde e il costruito è abbastanza alto con predominanza della vegetazione spontanea invasiva di basso fusto.

ZONA - CARATTERISTICHE AMBIENTALI					
Elemento naturale	Pessima	Scadente	Media	Normale	Buona
Purezza acqua nei bacini	0,92	0,94	0,96	1,00	1,04
Purezza acqua potabile	0,92	0,94	0,96	1,00	1,04
Vegetazione	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01
Fauna selvatica	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02
Fertilità terreno	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02
Limpidezza dell'aria	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05



ZONA - CARATTERISTICHE AMBIENTALI					
Elemento naturale	Pessima	Scadente	Media	Normale	Buona
Purezza dell'aria	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04
Rapporto verde/costruito	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02

In base a quanto rilevato il coefficiente ambientale assume il valore 0,84

Il coefficiente generale di zona C_z si ottiene moltiplicando tra di loro i coefficienti caratteristici di zona ricavati.

$$C_z = 1,00 \times 1,00 \times 1,04 \times 0,84 = 0,87$$

$$C_z = 0,87$$

Coefficiente correttivo del fabbricato

Viene individuato basandosi su voci appartenenti a cinque grandi categorie: *vetustà, conservazione, altezza, finitura impiantistica e finitura strutturale*.

- **Coefficiente di vetustà** (Dipende dall'anzianità dell'immobile produttivo e viene individuato stabilendo delle classi di anzianità e facendo corrispondere a ciascuna di esse un valore del relativo coefficiente).

FABBRICATO - VETUSTA'	
Classi di anzianità	Coefficiente
Da 0 a 5 anni	1,00
Da 6 a 10 anni	0,95
Da 11 a 15 anni	0,90
Da 16 a 20 anni	0,85
Da 21 a 25 anni	0,80
Da 26 a 30 anni	0,75
Da 31 a 35 anni	0,70
Oltre 35 anni	0,65

L'immobile è stato ultimato e dichiarato agibile nell'anno 2008 e successivamente ristrutturato e convertito a laboratorio nel 2025 pertanto la sua anzianità è minore di un anno, circostanza che determina un coefficiente di vetustà pari a.....1,00

- **Coefficiente di conservazione** (Viene stabilito in base allo stato di conservazione del fabbricato produttivo e dei suoi elementi costituenti, considerando esclusivamente la condizione di mantenimento indipendentemente dalla bellezza, dalla finitura, dalle dimensioni, ecc.).

Come detto l'immobile è stato ristrutturato nel 2025 e si presenta in ottime condizioni di conservazione per cui il coefficiente si assume pari a.....1,00



FABBRICATO - CONSERVAZIONE	
Classi di conservazione	Coefficiente
Scadente	0,85
Mediocre	0,90
Normale	0,95
Ottima	1,00

- **Coefficiente di altezza** (Vengono stabilite delle classi di altezza facendo corrispondere a ciascuna di esse un valore del coefficiente definito in base al criterio che a una maggiore altezza dei locali corrisponde un maggiore valore determinato dalle potenzialità produttive flessibili che ne derivano).

L'immobile era nato come magazzino e solo successivamente è stato convertito in laboratorio, motivo per il quale la sua altezza utile è 2,50 m. Il coefficiente, sulla base dei valori riportati nella seguente tabella, si assume pari a 0,85

FABBRICATO - ALTEZZA	
Classi di ALTEZZA	Coefficiente
Fino a 3,00 m	0,85
Da 3,01 m a 4,50 m	0,90
Da 4,51 m a 6,00 m	1,00
Da 6,01 m a 8,00 m	1,10
Oltre 8,00 m	1,28

- **Coefficiente di finitura impiantistica** (Valutato in funzione degli impianti e della loro tecnologia). L'immobile è dotato di tutti i principali impianti tecnologici (elettrico con fornitura trifase, idrico, fognatura, ecc.). In particolare, l'impianto elettrico è di natura industriale e ben sezionato. Gli altri impianti sono di tipo civile; non è presente l'impianto di riscaldamento. Il coefficiente assume il valore 1,00

FABBRICATO - IMPIANTI			
Impianto funzionale	Scadente	Mediocre	Normale
Elettrico	0,95	0,98	1,00
Telecomunicazioni	0,98	1,00	1,01
Idrico	0,90	0,95	1,00
Climatizzazione	0,95	0,98	1,00
Automatismi interni	1,00	1,05	1,08

- **Coefficiente di finitura strutturale** (Dipende dal tipo di struttura con cui è edificato l'edificio). In base alla costituzione dell'edificio che lo vede con struttura in cemento armato e alla collocazione



al piano seminterrato dell'immobile da valutare, considerando i coefficienti riportati in tabella, per il coefficiente di finitura strutturale si assume il valore 1,00

FABBRICATO - STRUTTURE	
Tipologia di struttura e copertura	Coefficiente
Metallica e copertura in lamiera 1 piano	0,70
Reticolata e copertura in vetro 1 piano	1,02
Muratura portante e copertura in laterizio 1 piano	0,80
Muratura portante e copertura in lamiera 1 piano	0,75
Cls precompresso e copertura in lamiera 1 piano	0,90
Cls precompresso e copertura in cls 1 piano	1,00
Cls precompresso e copertura in laterizio 1 piano	0,98
Cls precompresso e copertura in lamiera 2 piani	0,95
Cls precompresso e copertura in cls 2 piani	1,02
Cls precompresso e copertura in laterizio 2 piani	1,00

Il coefficiente correttivo generale del fabbricato **C_f** si ottiene moltiplicando tra di loro i cinque coefficienti correttivi del fabbricato.

$$C_f = 1,00 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00 = 0,85$$

$$C_f = 0,85$$

Coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare

Il coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare si ottiene dal prodotto dei coefficienti parziali di zona e del fabbricato prima determinati:

$$C = C_z \times C_f$$

$$C = 0,87 \times 0,85 = 0,74$$

Valore del laboratorio

Il valore unitario del laboratorio **V_u** si ottiene moltiplicando il valore unitario base stabilito **V_m** per il coefficiente correttivo **C** prima ricavato:

$$V_m = 580,00 \text{ €/mq}$$

$$C = 0,74$$

$$V_u = V_m \times C = 580,00 \text{ €/mq} \times 0,74 = 429,20 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile **S_c** = 76 mq, si ottiene il suo valore venale:

$$V_v = V_u \times S_c = 429,20 \text{ €/mq} \times 76,0 \text{ mq} = \text{€} .32.619,20$$

Al valore ottenuto è da applicare l'abbattimento forfetario del 15% pari a € .4.892,88 per tenere



conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti. Non ci sono spese per regolarizzazioni urbanistiche, catastali e neanche spese condominiali insolute. Si ottiene così il valore finale più probabile dell'immobile pignorato.

$$V = \text{€}32.619,20 - \text{€}4.892,88 = \text{€}27.726,32$$

$$V = \text{€}27.700,00 \text{ in c.t.}$$

(euro ventisettemilasettecento e centesimi zero)

Stima del valore più probabile della corte esclusiva (fg.28, p.lla 751, sub.11)

La corte esclusiva attrezzata a giardino ubicata sul fronte del fabbricato in rispetto alla strada comunale di accesso può essere inquadrata come una pertinenza di una delle unità immobiliari residenziali o non residenziali del fabbricato. Infatti possiede accesso autonomo dalla corte comune e costituisce un bene immobiliare non vincolante sia per l'appartamento al piano primo che per il laboratorio al piano seminterrato rientranti nel compendio immobiliare pignorato. L'accesso che avviene anche dal laboratorio può essere facilmente soppresso e anche l'alimentazione dell'impianto elettrico che avviene sempre dal laboratorio può essere facilmente sezionata.

Per questo motivo la corte è stata valutata a parte in quanto potrebbe essere appetibile per le altre unità immobiliari presenti nel fabbricato.

Costituisce un bene immobile particolare per cui non vi sono esempi affini nel mercato immobiliare della zona e non trattato neanche nelle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio, pertanto il suo valore è stato determinato in funzione del valore unitario base assunto per le unità immobiliari residenziali adeguato con il coefficiente correttivo delle aree esterne posto pari a 0,15 essendo una zona abbastanza libera e non satura di edifici con presenza normale di spazi esterni alle abitazioni.

$$Vu = 850,00 \text{ €/mq}$$

Il valore unitario corretto per la corte risulta quindi:

$$Vuc = 850,00 \text{ €/mq} \times 0,15 = 127,50 \text{ €/mq}$$

Essendo la superficie della corte $S = 90 \text{ mq}$, si ottiene il suo valore più probabile:

$$V' = Vuc \times S = 127,50 \text{ €/mq} \times 90 \text{ mq} = \text{€}11.475,00$$

Al valore ottenuto è da applicare l'abbattimento forfetario del 15% pari a €1.721,25 per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti. Non ci sono spese per regolarizzazioni urbanistiche, catastali e



neanche spese condominiali insolute. Si ottiene così il valore finale più probabile dell'immobile pignorato.

$$V = \text{€}11.475,00 - \text{€}1.721,25 = \text{€}9.753,75$$

$$V = \text{€}9.750,00 \text{ in c.t.}$$

(euro novemilasettecentocinquanta e centesimi zero)

17. Risposta al quesito n.15

Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

Lotto 1 - Piena proprietà della quota di 1/1 di appartamento per civile abitazione al piano primo nel Comune di San Pietro in Guarano (CS), località Padula Inferiore, Via Due Forni n.39, Catasto Fabbricati, fg.28, p.lla 751, sub.4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 80 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 78 mq, rendita €258,23, Via Padula Inferiore snc piano 1, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 1/1. Confina a Nord con vano scala e con proprietà [REDACTED] e [REDACTED]; a Sud con corte comune; a Ovest con corte esclusiva stessa ditta (sub.11); a Est con corte comune e con vano scala. Superficie lorda 84,2 mq; superficie utile è 70,3 mq; altezza utile 2,70 m. Composto da un ingresso/soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno, balcone chiuso, balcone aperto. Rifiniture ordinarie, in buone condizioni di conservazione. **Valore del lotto €56.240,00 (euro cinquantaseimiladuecentoquaranta e centesimi zero) comprensivo dell'abbattimento forfetario del 15% per vizi occulti ed eventuali spese insolute e dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale. Compreso diritti proporzionali sui beni comuni del fabbricato. Spese annue di conduzione €600,00. Immobile occupato dalla coniuge separata del debitore esecutato e dal figlio minore fino alla loro autosufficienza economica.**

Lotto 2 - Piena proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio al piano seminterrato nel Comune di San Pietro in Guarano (CS), località Padula Inferiore, Via Due Forni n.39, Catasto Fabbricati, foglio n.28, particella n.751, sub.16, categoria C/3, classe U, consistenza 70 mq, superficie catastale totale 79 mq, rendita €220,53, Via Padula Inferiore snc piano S1, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED], proprietà per 1/1. Confina a



Nord con vano scala e con proprietà [REDACTED], a Sud con corte comune, a Ovest con corte esclusiva stessa ditta (sub.11), a Est con corte comune e con vano scala. Ha superficie lorda 78,1 mq di cui 64,1 mq destinati all'area produttiva, 6,3 mq destinati a deposito, e 7,7 mq destinati a servizi igienici e spogliatoio; altezza utile 2,50 m. **Valore del lotto €27.700,00 (euro ventisette milasettecento e centesimi zero)** comprensivo dell'abbattimento forfetario del 15% per vizi occulti ed eventuali spese insolute. Compreso diritti proporzionali sui beni comuni del fabbricato. Spese annue di conduzione €450,00. Immobile occupato dal debitore esecutato.

Lotto 3 - Piena proprietà per la quota di 1/1 di corte esclusiva nel Comune di San Pietro in Guarano (CS), località Padula Inferiore, Via Due Forni n.39, Catasto Fabbricati, foglio n.28, particella n.751, sub.11, categoria F/1, consistenza 70 mq, Via Padula Inferiore snc piano T, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED], proprietà per 1/1. Confina a Nord con corte esclusiva di proprietà [REDACTED], a Sud con corte comune, a Ovest con strada comunale, a Est con stessa ditta. Superficie 90 mq circa, in piano, pavimentato, recintato, accesso con cancello pedonale dal vialetto interno del fabbricato. **Valore del lotto €9.750,00 (euro novemilasettecentocinquanta e centesimi zero)** comprensivo dell'abbattimento forfetario del 15% per vizi occulti ed eventuali spese insolute. Compreso diritti proporzionali sui beni comuni del fabbricato. Spese annue di conduzione €100,00. Immobile occupato dal debitore esecutato.

18. Conclusioni

A seguito di quanto esposto, di quanto riportato in atti, di quanto scaturito dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, da quanto riscontrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro in Guarano, da quanto ottenuto dall'Archivio Notarile di Cosenza, da quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito, il sottoscritto CTU ritiene che gli immobili pignorati consistenti in un appartamento al piano secondo, un laboratorio al piano seminterrato e una corte a giardino ubicati nel Comune di San Pietro in Guarano (CS), località Padula Inferiore, Via Due Forni n.39 siano vendibili in tre lotti separati come descritti al precedente paragrafo. È stata redatta a parte relazione di stima censurata completa di allegati anch'essi censurati senza indicazione delle generalità e di ogni altro dato del debitore e di soggetti terzi. Tanto dovevo in base all'incarico ricevuto.

Cosenza, 14.07.2025

il CTU
ing. Davide Brunetti



19. Elenco allegati

- 1) Nomina CTU del 16.04.2025.
- 2) Accettazione nomina CTU e giuramento.
- 3) Pec invio accettazione nomina CTU e giuramento.
- 4) Ricevuta consegna accettazione nomina CTU e giuramento.
- 5) Accettazione deposito accettazione nomina CTU e giuramento.
- 6) Visura catastale censuaria San Pietro in Guarano (CS), catasto fabbricati, fg.28, p.lla 751, sub.4.
- 7) Visura catastale censuaria San Pietro in Guarano (CS), catasto fabbricati, fg.28, p.lla 751, sub.8.
- 8) Visura catastale censuaria San Pietro in Guarano (CS), catasto fabbricati, fg.28, p.lla 751, sub.11.
- 9) Visura catastale censuaria San Pietro in Guarano (CS), catasto fabbricati, fg.28, p.lla 751, sub.16.
- 10) Elaborato planimetrico San Pietro in Guarano (CS), fg.28, p.lla 751.
- 11) Elenco Subalterni San Pietro in Guarano (CS), fg.28, p.lla 751.
- 12) Estratto di mappa catastale San Pietro in Guarano (CS), foglio 28, p.lla 751.
- 13) Email di invio richiesta copia atto acquisto immobile al notaio Stefano Camilleri del 30.04.2025.
- 14) Lettera di richiesta copia atto acquisto immobile al notaio Stefano Camilleri del 30.04.2025.
- 15) Atto di acquisto immobili notaio Camilleri del 28.11.2005 rep. n.28695, racc. n.10454.
- 16) Pec del CTU di richiesta accesso atti ufficio tecnico del Comune di San Pietro in Guarano del 30.04.2025.
- 17) Ricevuta consegna pec del CTU di richiesta accesso atti ufficio tecnico del Comune di San Pietro in Guarano del 30.04.2025.
- 18) Pec del 02.05.2025 del Comune di San Pietro in Guarano di protocollazione richiesta del CTU di accesso atti ufficio tecnico del 30.04.2025.
- 19) Visura catastale censuaria per soggetto [REDACTED] del 02.05.2025.
- 20) Visura catastale planimetrica San Pietro in Guarano (CS), fg.28, p.lla 751, sub.4.
- 21) Visura catastale planimetrica San Pietro in Guarano (CS), fg.28, p.lla 751, sub.8.
- 22) Visura catastale planimetrica San Pietro in Guarano (CS), fg.28, p.lla 751, sub.16.
- 23) Ispezione ipotecaria - Elenco formalità soggetto [REDACTED].
- 24) Ispezione ipotecaria - Elenco formalità immobile San Pietro in Guarano, catasto fabbricati, fg.28, p.lla 751, sub.4.
- 25) Ispezione ipotecaria - Elenco formalità immobile San Pietro in Guarano, catasto fabbricati, fg.28, p.lla 751, sub.8.
- 26) Ispezione ipotecaria - Elenco formalità immobile San Pietro in Guarano, catasto fabbricati, fg.28, p.lla 751, sub.11.
- 27) Ispezione ipotecaria - Elenco formalità immobile San Pietro in Guarano, catasto fabbricati, fg.28, p.lla 751, sub.16.
- 28) Ispezione ipotecaria - Trascrizione del 30.11.2005, reg. gen. n.47585, reg. part. n.25427, compravendita.
- 29) Ispezione ipotecaria - Iscrizione del 30.11.2005, reg. gen. n.47586, reg. part. n.17419, ipoteca volontaria.
- 30) Ispezione ipotecaria - Iscrizione del 28.12.2009, reg. gen. n.41212, reg. part. n.7607, ipoteca legale.



- 31) Ispezione ipotecaria - Iscrizione del 02.10.2017, reg. gen. n.25960, reg. part. n.2605, ipoteca.
- 32) Ispezione ipotecaria - Trascrizione del 27.02.2025, reg. gen. n.5629, reg. part. n.4564, pignoramento.
- 33) Verbale di sopralluogo del 13.05.1966.
- 34) Verbale di sopralluogo Ufficio Tecnico Comune di San Pietro in Guarano del 17.05.2025.
- 35) Permesso di Costruire in Variante n.26 del 25.06.2007.
- 36) Comunicazione di fine lavori permesso di Costruire in Variante n.26 del 25.06.2007.
- 37) Permesso di Costruire in Variante n.26 del 25.06.2007, pianta del lotto.
- 38) Permesso di Costruire in Variante n.26 del 25.06.2007, relazione tecnica.
- 39) Permesso di Costruire in Variante n.26 del 25.06.2007, piante, sezioni, prospetti.
- 40) Certificato di agibilità prot. n.7340 del 09.10.2008.
- 41) Pec da Comune di San Pietro in Guarano di trasmissione pratica CILA n.810401/2024.
- 42) Pec da Comune di San Pietro in Guarano di trasmissione pratica SCA n.810401/2024.
- 43) CILA in sanatoria cambio destinazione uso laboratorio prot. n.810401/2024 del 31.12.2024.
- 44) SCA laboratorio prot. n.810041 del 31.12.2024.
- 45) Omologa separazione consensuale del debitore esecutato del 25.02.2021.
- 46) Certificazione notarile sostitutiva notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) del 27.02.2025.
- 47) Nota di deposito certificazione notarile sostitutiva del 05.03.2025.
- 48) Stralcio aerofotogrammetrico San Pietro in Guarano (CS), loc. Padula Inferiore, scala 1:10.000.
- 49) Stralcio aerofotogrammetrico San Pietro in Guarano (CS), loc. Padula Inferiore, scala 1:5.000.
- 50) Stralcio aerofotogrammetrico San Pietro in Guarano (CS), loc. Padula Inferiore, scala 1:1.000.
- 51) Stralcio ortofotografico San Pietro in Guarano (CS), loc. Padula Inferiore, scala 1:5.000.
- 52) Planimetria da rilievo appartamento al piano primo fg.28, p.lla 751, sub.4.
- 53) Planimetria da rilievo laboratorio al piano terra fg.28, p.lla 751, sub.16 e corte esclusiva fg.28, p.lla 751, sub.11.
- 54) Pignoramento immobiliare notificato il 10.02.2025.
- 55) Pubblicazioni OMI residenziale San Pietro in Guarano zona E1 2° sem. 2024.
- 56) Pubblicazioni OMI produttiva San Pietro in Guarano zona E1 2° sem. 2024.
- 57) Documentazione fotografica con numero 52 immagini a colori.

