

# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

RELAZIONE DA PUBBLICARE SU INTERNET

CAUSA CIVILE N°55/2016 R.G.E.

AD ISTANZA DI [REDACTED]

NEI CONFRONTI DI:

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA [REDACTED]

IL C.T.U.

[REDACTED]



**-TRIBUNALE DI COSENZA**  
**-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI-**

**Proc. n. 55/2016 R.G.E.**

Ad Istanza di [REDACTED]  
con sede legale in Roma, Via Vittorio Veneto 119  
C.F./P.iva: 09339391006  
nei confronti di:

[REDACTED]  
Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa [REDACTED]

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Premesso che, nell'Udienza del 23 ottobre dell'anno 2019, il sottoscritto geom. [REDACTED] libero professionista, con studio tecnico in Cosenza, [REDACTED], veniva nominato dall'ill.mo Giudice dott.ssa [REDACTED], Consulente Tecnico d'Ufficio, nel Proc. n. 55/2016 R.G.E., per la valutazione e la stima del compendio pignorato, che dopo aver prestato il giuramento di rito gli venivano formulati i seguenti quesiti:

- 1) Verifichi, 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 delle 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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri 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). In ipotesi i cui documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;
- 2) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
- 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'art. 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;
- 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, eventuale 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 della 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;
- 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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei 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;
- 6) rilevi le eventuali difformità o mancanza 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;
- 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 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 alla normativa urbanistica-edilizia,



l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli art. 46, quinto comma del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in questo ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti ( ed, ove necessario alla identificazione di 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; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civile dell'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio di ciascuno 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 deliberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 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.

In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari questo all'abbattimento forfettario del 15% del valore, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nello specifico l'esperto considererà 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).

Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

- 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, etc.) 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 1a a 14).

## PREMESSA

Prima di procedere al sopralluogo degli immobili oggetto del contenzioso, il sottoscritto C.T.U. ha preso visione degli atti riguardanti il pignoramento.

Successivamente, presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza ha proceduto ad eseguire le visure e le planimetrie catastali dei suddetti beni (**Alleg. n° 01**).

Il giorno ventinove del mese di novembre/2019, alle ore 11:00, previo avviso comunicato rispettivamente alle parti in causa: sig.ra [REDACTED], con lettera raccomandata A/R, nonché ai consulenti legali a mezzo Posta certificata, il sottoscritto C.T.U. eseguiva il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto del contenzioso, sito nel Comune di Marano Marchesato (CS), riguardante un villino per civile abitazione.



Alle operazioni peritali risultavano assenti tutte le parti convocate, in tali circostanza, non potendo proseguire con gli accertamenti, il sottoscritto si limitava solo alla visione dei luoghi, (**Alleg. n° 02**). Successivamente in data 10/12/2019, previo contatto telefonico avuto con le parti in causa, il sottoscritto eseguiva il secondo sopralluogo alla presenza della signora [REDACTED], procedevo così ad una più dettagliata ricognizione dei luoghi, provvedendo sulla scorta degli elaborati precedentemente acquisiti, prima al rilievo metrico dell'unità immobiliare, eseguivo, altresì foto rappresentative sia della configurazione interna dei vani che di quella esterna del fabbricato completando così le operazioni peritali, (**Alleg. n° 03**).

### **Ciò premesso**

Il C.T.U. esaminato gli atti di causa e i rilievi eseguiti, presenta la propria Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

#### **Risposta al Quesito n° 01**

Prima di ogni altra attività peritale il sottoscritto C.T.U. ha proceduto al controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (visure catastali, certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento).

Nella documentazione consultata non vi sono documenti mancanti o inidonei, relativi ai beni pignorati.

I beni oggetto del pignoramento con i diritti di piena proprietà, sono pervenuti all'esecuzione con Atto Pubblico del 22-03-2006, a rogito del Notaio [REDACTED] con sede in Cosenza, trascritto il 27-03-2006 Rep. n. 29518 (**Alleg. n. 04**).

#### **Risposta al Quesito n° 02 (iscrizioni e trascrizioni)**

Sulla base dei documenti in atti, in particolare, dalle visure ipocatastrali, emerge che nell'ultimo ventennio l'immobile è stato oggetto dalle seguenti formalità pregiudizievoli (**Alleg. n° 05**):

- 1) **Ipoteca volontaria iscritta ai nn. 9647/1852** del 23/03/2006, derivante da atto di mutuo fondiario a rogito del Notaio [REDACTED] del 22/03/2006, rep. 29519/10873, per la somma complessiva di € 360.000,00 di cui di € 180.000,00 di capitale rimborsabile in 20 anni, a favore di:
  - [REDACTED] con sede in Reggio Emilia (RE).  
A carico di :
  - [REDACTED] [REDACTED] relativa all'unità immobiliare censita in catasto fabbricati al foglio nr. 5, partic. 868 sub/1, categ. A/2, consistenza 9,5 vani, via Forge Vecchie, Comune di Marano Marchesato(CS), Piano SIT1 per la quota di proprietà di 1/1.
- 2) **Trascrizione n. 5211/4331 del 2/03/2016 derivante da verbale di pignoramento in atto del: 06/02/2016 rep. nr. 151/2016, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cosenza.**  
A favore di:
  - [REDACTED] con sede in Reggio Emilia, ( cod. fiscale: 01806740153) relativamente all'unità immobiliare censita in catasto fabbricati al foglio nr. 5, partic. 868 sub/1, categ. A/7, consistenza 10,5 vani, piano SIT1, Via Forge Vecchie, Comune di Marano Marchesato(CS), per la quota di proprietà di 1/1.  
A carico di :  
[REDACTED] [REDACTED]



### **Risposta al Quesito n° 03**

Per la corretta identificazione dei beni sono state acquisite le mappe censuarie, le planimetrie catastali (**Alleg. n. 01**), non sono stati acquisiti i certificati di destinazione urbanistica in quanto trattasi di beni urbani.

### **Risposta al Quesito n° 04**

I beni oggetto del pignoramento sono ubicati nel Comune di Marano Marchesato, provincia di Cosenza, in Via Forge Vecchie n. 4 e riguardano un immobile residenziale di tipo villino con corte di pertinenza esclusiva.

L'immobile è stato realizzato su tre livelli.

Sulla facciata posteriore, il primo livello coincide con il piano seminterrato, il secondo livello con il piano rialzato, il terzo livello con il primo piano.

Mentre sulla facciata anteriore (principale), a causa della variazione delle quota altimetrica del terreno, il primo livello coincide con il piano terra, il secondo livello con il primo piano e il terzo livello con il secondo piano (**vedi servizio fotografico Alleg. n° 06**), da progetto, i suddetti livelli sono stati riportati come piano seminterrato, piano rialzato e piano secondo, mentre nella planimetria catastale gli stessi livelli sono stati riportati come piano seminterrato, piano terra e primo piano.

Per chiarezza di esposizione l'immobile in oggetto d'ora in avanti lo consideriamo composto da un piano terra, da un primo piano e da un secondo piano, come esposto nella facciata principale.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in cemento armato e solai di piano in latero-cemento.

L'epoca di costruzione risale agli anni 2005/2006.

### **Descrizione dei piani (Alleg. n° 07)**

#### **Piano terra:**

Il piano terra è composto da:

- un locale di sgombero con annesso caminetto e superficie calpestabile di mq 32,00;
- un servizio igienico con superficie calpestabile di mq 7,00;
- un ripostiglio con superficie calpestabile di mq 2,40;
- un porticato in prossimità dell'ingresso con superficie calpestabile di mq 9,00.

La superficie totale calpestabile risulta di mq 41,40 esclusa quella del porticato.

Mediante una scala interna si raggiunge il piano superiore che rappresenta la zona giorno.

L'ingresso principale è disposto sul fronte Sud, a cui si accede tramite due cancelli, il primo con passo carraio e il secondo con passo pedonale, entrambi i cancelli sono telecomandati.

Gli infissi interni sono in pvc color legno, gli infissi esterni in alluminio con vetro camera.

La porta d'ingresso è costituita da una saracinesca color testa di moro.

Le pareti del porticato sono rivestite in pietra, nonché le zoccolature delle pareti esterne.

Le pareti ed i soffitti presentano un intonaco civile liscio tinteggiato con idropittura lavabile.

Le pareti del bagno, invece, presentano un rivestimento in gress.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, in alcuni punti mancano i radiatori che comunque risultano depositati all'interno del locale.

L'altezza netta è di m. 2,50.

#### **Piano primo:**

il piano primo è composto da:

- soggiorno con superficie calpestabile di 25,00 mq;
- cucina con superficie calpestabile di mq 11,00;
- ripostiglio con superficie calpestabile di mq 1,40;



- bagno con superficie calpestabile di mq 5,00;
- balcone con superficie calpestabile di mq 15,00.

Il piano presenta due ingressi, entrambi accessibili mediante due scale esterne, realizzate in cemento armato e rivestite in pietra.

Il primo ingresso, si trova sulla facciata principale del fabbricato (fronte sud), il secondo ingresso sulla facciata posteriore, (fronte nord).

La superficie calpestabile complessiva dei vani risulta di mq 42,40.

L'altezza netta dei vani è di m. 2,70.

Le rifiniture interne, sono state realizzate impiegando materiali di ottima qualità, ossia pavimenti in ceramica di prima scelta, rivestimento bagno in gres porcellanato.

Infissi interni in pvc color legno, infissi esterni in alluminio con vetro camera e persiane esterne alla romana.

I portoncini di ingresso sono del tipo blindato.

Le pareti ed i soffitti presentano un intonaco civile liscio tinteggiato con idropittura.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in alluminio con impianto autonomo.

Mediante una scala interna in cemento armato e rivestita in legno, si raggiunge il piano superiore che rappresenta la zona notte.

### **Piano secondo**

il piano secondo è composto da:

un disimpegno con superficie calpestabile di mq 4,50 che funge da ingresso ai vari ambienti che risultano così suddivisi:

- tre camere da letto, la prima con superficie calpestabile di mq 15,00, la seconda e la terza con superficie calpestabile di mq 9,00;
- due bagni con superfici calpestabili rispettivamente di mq 6,00 e mq 3,00;
- balcone con superficie calpestabile di mq 6,00.

La superficie calpestabile complessiva dei vani risulta di mq 46,50.

L'altezza netta dei vani è di m. 2,70

Le rifiniture interne, sono state realizzate impiegando materiali di ottima qualità, ossia pavimenti in ceramica di prima scelta nei bagni con rivestimenti in gres porcellanato, mentre nelle stanze da letto i pavimenti sono stati realizzati in parchè.

Infissi interni in pvc color legno, infissi esterni in alluminio con vetro camera e persiane esterne alla romana.

Le pareti ed i soffitti presentano un intonaco civile liscio tinteggiato con idropittura.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in alluminio, anche se in alcune parti non sono stati montati.

Fanno parte dell'immobile una corte di pertinenza esclusiva che si sviluppa su tre lati del fabbricato, la stessa risulta pavimentata e recintata, la superficie calpestabile è di mq 167,00.

L'immobile nel suo insieme si presenta in buono stato di conservazione.

### **Confini**

l'immobile risulta libero su tre lati, confina a nord, a sud e a est con la stessa corte di pertinenza, a ovest con altro immobile, mentre la corte di pertinenza confina con i mappali nr. 913, nr. 684 e nr. 867.

### **Dati catastali:**

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Marano Marchesato al foglio nr. 5, partic. 868 sub/1, categ. A/7, consistenza 10,5 vani, rend. Catastale € 840,53, sup. totale catastale 182 mq, piano S1-T-1, Via Forge Vecchie snc, in ditta [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni.



### **Caratteristiche della zona:**

La zona è parzialmente edificata, con una struttura urbanistica costituita prevalentemente da piccoli fabbricati monofamiliare e villette edificate nell'ultimo trentennio.

Si trova ad una distanza di circa cinque chilometri dal centro abitato del Comune di Rende (CS) e a circa 15 chilometri dal centro urbano della città di Cosenza.

Nei dintorni sono presenti le principali infrastrutture: scuole, negozi, bar, centri commerciali ecc.

Le principali vie di comunicazioni verso l'esterno oltre alle strade comunali interne, è la rete autostradale della Salerno – Reggio Calabria (A1).

### **Risposta al Quesito n° 05**

Lo scrivente CTU ha accertato che non vi sono difformità tra la descrizione attuale dei beni e quella descritta nel pignoramento, ad eccezione di una piccola difformità consistente nella descrizione del numero dei piani, che, nell'atto di pignoramento sono stati rappresentati come S1T1, anziché essere rappresentati come S1-T-1, da come si evince dalle visure catastali e dall'Atto di compravendita.

### **Risposta al Quesito n° 06**

Sostanzialmente non ci sono difformità o mancanze nella documentazione catastale per i beni oggetto del pignoramento, ad eccezione di una piccola difformità consistente nella trasformazione di un ripostiglio ubicato al piano primo dell'immobile, in un bagnetto di servizio.

Volendo sanare questa piccola irregolarità, è necessario presentare al N.C.E.U. una variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria, il cui costo si aggira a circa € 500,00.

### **Risposta al Quesito n° 07 (situazione urbanistica) :**

La Zonizzazione prevista nel Comune di Marano M. per i beni oggetto di stima è quella di **Zona residenziale di espansione "C1" con I.T. = 0,80 mc/mq.**

### **Risposta al Quesito n° 08**

Dal confronto tra la documentazione esaminata presso l'Ufficio Tecnico Comunale e lo stato effettivo dei luoghi, non sono state riscontrate difformità edilizie per l'immobile oggetto di stima. Sono stati inoltre, acquisiti, il **Permesso a costruire e una D.I.A.**, riferiti alla costruzione originaria di un fabbricato bifamiliare per civile abitazione, poi frazionato in due parti, di cui una parte (particella 868 sub/1) è stata acquistata dalla convenuta, come risulta dall'atto di compravendita, la seconda parte è stata acquistata da altra ditta.

Per l'immobile oggetto del contenzioso è stata rilasciata anche l'**Autorizzazione di Agibilità**, (Alleg. n° 08).

### **Risposta al Quesito n° 9**

I beni pignorati comprendono una unità immobiliare tipo villino, con corte di pertinenza esclusiva e possono essere venduti anche in due lotti separati, così distinti:

- **Primo lotto:** piano terra con annessa corte di pertinenza e primo piano.
- **Secondo lotto:** piano secondo.

Per la formazione dei suddetti lotti si dovrà procedere alla redazione del frazionamento dell'immobile.

Si procederà a tali adempimenti solo previa autorizzazione del sig. Giudice dell'esecuzione.

**Nella presente stima, i beni pignorati vengono considerati come un solo lotto**

### **Risposta al Quesito n° 10**

Gli immobili sono pignorati per l'intera quota.



### **Risposta al Quesito n°11 e n° 12**

Dal sopralluogo effettuato e dalle dichiarazioni raccolte nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta libero e non ci sono vincoli locativi.

### **Risposta al Quesito n°13**

Per gli immobili pignorati sono inesistenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esistono inoltre, vincoli o oneri di natura condominiale e non sono in essere diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o di usi civici.

### **Risposta al Quesito n° 14**

#### **Stima degli immobili:**

Per la valutazione commerciale dell'unità immobiliare ho ritenuto opportuno procedere applicando il metodo "di stima comparativo", attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima ed altri pressoché analoghi già contattati sul mercato.

#### **Calcolo delle superfici commerciali**

Il calcolo delle superfici commerciali è stato eseguito secondo i criteri riportati dalla norma UNI 10750 .

Tali criteri stabiliscono che la superficie commerciale è data dalla somma di:

A) SUPERFICIE COPERTA, calcolata secondo i seguenti parametri:

1°) 100% della superficie calpestabile;

2°) 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);

3°) 50% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi);

B) SUPERFICIE SCOPERTA, calcolata secondo i seguenti parametri:

a) 25% dei balconi e terrazzi scoperti;

b) 35% dei balconi e dei terrazzi coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

c) 35% di patii e porticati;

d) 60% delle verande;

e) 15% dei giardini di appartamento;

f) 10% dei giardini di ville e villini;

g) Dal 25% al 50% delle cantine e soffitte abitabili.

Nel nostro caso, le superfici commerciali risultano essere :

SUPERFICIE COPERTA (piano primo e secondo):	118,00 mq
SUPERFICIE SCOPERTA (balconi): 21,000 mq, ragguagliati al 25%	5,25 mq
SUPERFICIE SCOPERTA (scale esterne e pianerottoli): 24,60 mq, ragguagliati al 25%	6,15 mq
SUPERFICIE COPERTA (porticato): (9,00 mq, ragguagliati al 60%)	5,40 mq
SUPERFICIE COPERTA (piano terra): 53,00 mq ragguagliati al 60%	31,80 mq
Superficie scoperta della corte: 167 mq, ragguagliati al 10%)	16,70 mq
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>183,30 mq</b>



### **Criterio del più probabile valore di mercato**

Sulla base di informazioni assunte presso agenzie immobiliari diffuse sul territorio, nonché da contatti avuti con costruttori edili che operano nella zona, circa il valore degli immobili posti in vendita in zone analoghe nel Comune di Marano Marchesato, ho rilevato, che il prezzo unitario di mercato, riferito al mq praticato per le compravendite di immobili simili, varia tra € 1.000,00 ed € 1.200,00.

Mediando i dati acquisiti, il valore di mercato più attendibile risulta, ad oggi intorno a € 1.100,00 al metro quadrato.

Pertanto sulla scorta dei dati salienti così individuati, il valore commerciale dell'immobile risulta:

**€1.100,00 x 183,30mq = € 201.630,00**

**Arrotondabile ad €200.000,00**

**che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.**

In osservanza alla normativa vigente, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare copia della presente perizia ai creditori precedenti e al debitore, a mezzo posta certificata (**Alleg. n° 09**).

Nel ringraziare per la fiducia accordata, ritengo di avere assolto il mandato ricevuto e sottopongo la presente relazione all'attenzione del sig. Giudice, restando a sua disposizione per eventuali chiarimenti e approfondimenti qualora lo ritenesse necessario.

**Cosenza, li 22/01/2020**

**Il C.T.U.**

