

## PREMESSA

Il sottoscritto [REDACTED], iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di [REDACTED], è stato nominato C.T.U. dal Giudice [REDACTED] all'udienza del 29/09/2021 nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° [REDACTED], vertente tra [REDACTED] (creditore procedente), rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED], e i sig.ri [REDACTED] (debitori). In data 08/10/2021 prestava il giuramento di rito.

Il giorno 19/10/2021 si svolgevano le operazioni peritali fissate dalla Dott.ssa [REDACTED] (custode) che ne dava regolare comunicazione alle parti.

Le suddette operazioni si svolgevano regolarmente presso i luoghi oggetto di stima alla presenza della parte esecutata, nella persona dei sig.ri [REDACTED] e della Dott.ssa [REDACTED] (custode) come si evince dall'allegato verbale di sopralluogo (allegato n.1).

## MODULO DI CONTROLLO

- a. Il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**;
- a.1) dalla certificazione risulta una visura ultraventennale dei dati catastali attuali e storici;
- a.2) i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile;
- b. il creditore procedente ha depositato solo l'estratto catastale storico degli immobili pignorati;
- c. il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;
- d. con provvedimento del Tribunale di [REDACTED] in data 20/09/2017 è stata omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 08.06.2017 fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto (allegato n°2);
- e. La cessione di fabbricati, a destinazione abitativa, è regolamentata ai fini Iva dall'art.10 comma 8bis) del DPR 633/72 ed esente dalla stessa se effettuata da soggetti diversi dalle imprese costruttrici (o restauratrici) degli immobili. Per cui sussiste possibilità di esercizio dell'opzione dell'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione

## RISPOSTE AI QUESITI

### QUESITO N° 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (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 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 in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. 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;

Nel fascicolo presente sulla piattaforma del processo telematico risultano essere presenti tra gli altri:

- copia atto di pignoramento immobiliare notificato;
- copia contratto di mutuo fondiario del 26/09/2006;
- copia atto di precetto notificato;
- nota di deposito certificazione notarile – visura ultravventennale dei dati catastali attuali e storici;
- nota di iscrizione al ruolo;

Il tutto depositato dall'Avv. [REDACTED], in nome e per conto di [REDACTED] spa.

Lo scrivente, tuttavia, reputava necessario svolgere ulteriori ed approfondite indagini presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di [REDACTED] e l'Ufficio tecnico del Comune di [REDACTED] al fine di avere un quadro aggiornato ed attuale degli immobili oggetto di stima e, quindi, di fornire al giudice esaustive risposte in merito ai quesiti formulati al sottoscritto C.T.U.

# TRIBUNALE DI COSENZA

Esecuzioni Immobiliari

(.....)

**OGGETTO:** -----

Creditore Procedente: -----

Debitori: -----

ELABORATO :

Relazione di Stima  
Pubblicazione su internet

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Il C.T.U.

## QUESITO N° 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);**

Nel fascicolo presente sulla piattaforma del processo telematico, risulta presente, come specificato al quesito n°1, la "nota di deposito certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.", nella quale sono presenti le formalità pregiudizievoli di seguito indicate e comunque confermate dall'esame personale eseguito presso la conservatoria RR.II di [REDACTED] (allegato n.3).

Sull'immobile in capo a [REDACTED] nato a [REDACTED] il 25/06/1964, per la quota di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED], nata a [REDACTED] il 02/09/1967, per la quota di 1/2 di piena proprietà, **foglio 5 part. 706 sub 2, Via [REDACTED], piano T, C/2, cl. 3, mq 184, rendita 247,07 emergono i seguenti atti:**

1. TRASCRIZIONE del 29/03/1994 - Registro Particolare 6897 Registro Generale 8052 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 56975 del 25/03/1994  
**ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINI;**
2. TRASCRIZIONE del 27/09/2006 - Registro Particolare 22230 Registro Generale 33294 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 54925/8868 del 26/09/2006  
**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;**
3. ISCRIZIONE del 27/09/2006 - Registro Particolare 6675 Registro Generale 33295 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 54926/8869 del 26/09/2006  
**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
4. ISCRIZIONE del 16/07/2019 - Registro Particolare 1806 Registro Generale 18544 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3328/3419 del 12/07/2019  
**IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;**

5. ISCRIZIONE del 07/08/2020 - Registro Particolare 1605 Registro Generale 17733  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 701/2020 del  
30/06/2020

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;**

6. TRASCRIZIONE del 21/05/2021 - Registro Particolare 10490 Registro Generale  
13265 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1334/2021 del 07/05/2021

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

### 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;**

Il C.T.U. ha acquisito presso il catasto di [REDACTED], poiché non presenti in atti e ritenuti indispensabili, le planimetrie degli immobili pignorati (allegato n.4). Dalle predette visure si evince che il bene oggetto del pignoramento è effettivamente intestato al sig. [REDACTED], [REDACTED], rispettivamente in piena proprietà con quota di 1/2, parte esecutata, come risulta all'impianto meccanografico del N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) al 30/06/1987.

Quindi ha verificato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] che la vigente normativa urbanistica è la seguente:

- Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato e adottato con delibera comunale del 31.07.2008 e pubblicata sul B.U.R. Calabria n.8 – Parte III del 22.08.2008.

Dalla suddetta normativa urbanistica si evidenzia la zona in cui ricade la particella dell'immobile **Foglio 5 part. 706 sub 2 “Tessuti di comparto a pianificazione particolareggiata - Zona T2”;**

### 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**

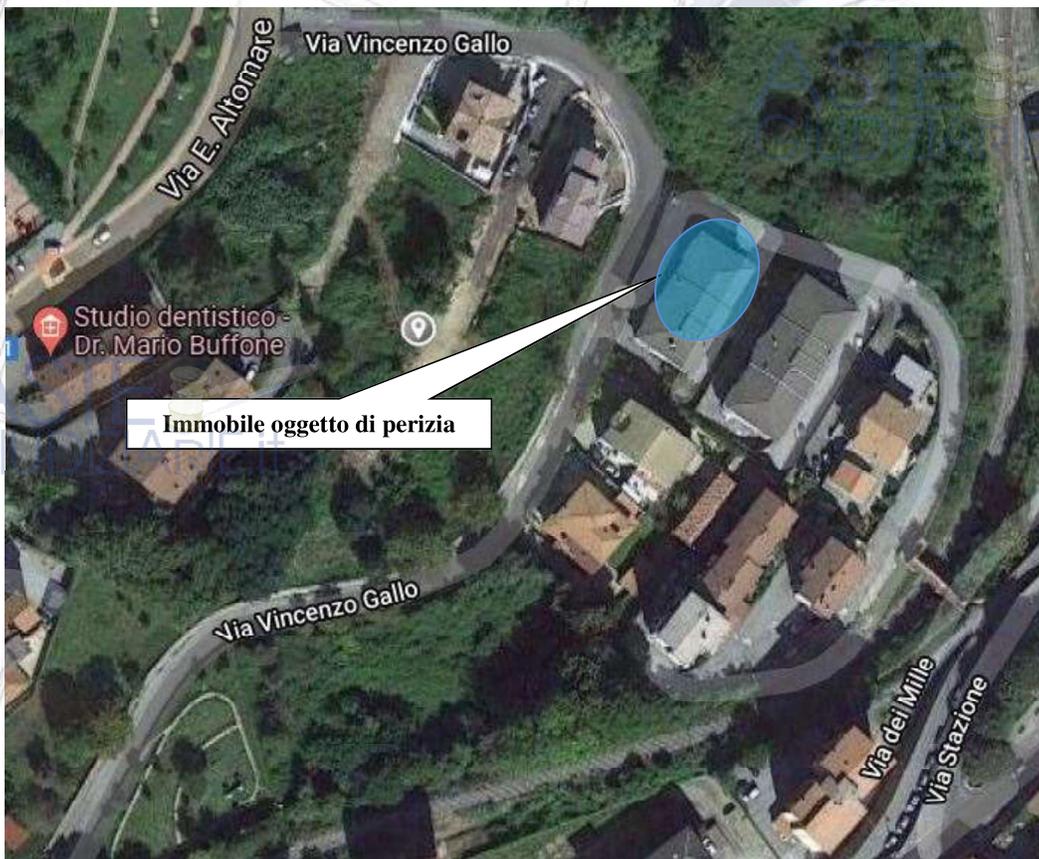
catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti 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;

Il cespite immobiliare soggetto ad esecuzione forzata, a seguito dell'analisi approfondita eseguita dal sottoscritto C.T.U., risultano così caratterizzati e rappresentati negli elaborati grafici di seguito inseriti:

Immobili piena proprietà							
Fabbricati							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
5	706	2	T	C/2	184 mq	203 mq	€ 247,07



Estratto Planimetria Catastale - Comune di



Inquadramento Aerofotogrammetrico - Comune di



**foto 1 – Vista prospettica fabbricato**

L'edificio all'interno del quale è ubicato l'immobile da valutare, avente 4 piani f.t., con facciate rifinite ad intonaco tinteggiato e serramenti esterni con tapparelle, è realizzato con intelaiatura portante di travi e pilastri in cemento armato e con solai laterocementizi in data 1993, ubicato in zona periferica e residenziale si presenta, nel suo complesso, in non perfetto stato di manutenzione.

La dotazione di impianti nel fabbricato, prevede l'impianto idrico, elettrico, gas, telefonico, fognario, riscaldamento con produzione di acqua calda.

Trattandosi di zona prettamente residenziale e periferica nelle immediate vicinanze sono previsti servizi pubblici (autotrasporti extraurbani). In riferimento alle opere di urbanizzazione, sono presenti, per ciò che riguarda quelle definite "primarie":

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico.

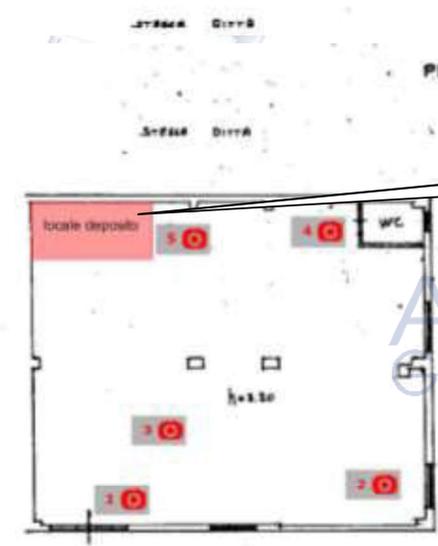
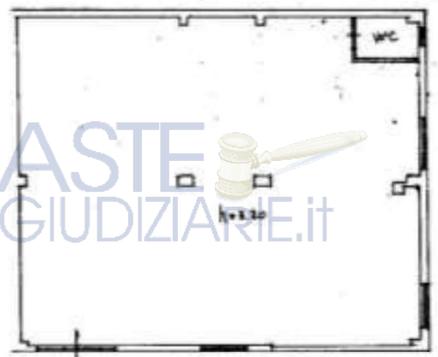
Le opere di urbanizzazione "secondaria" sono presenti in un circondario più ampio, inscrivibile in un raggio di 2,00 Km. Tra queste si rilevano:

- scuole;
- mercati di quartiere;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- le aree verdi di quartiere.

Pianta Piano Terra – Foglio 5 Particella 706 sub 2

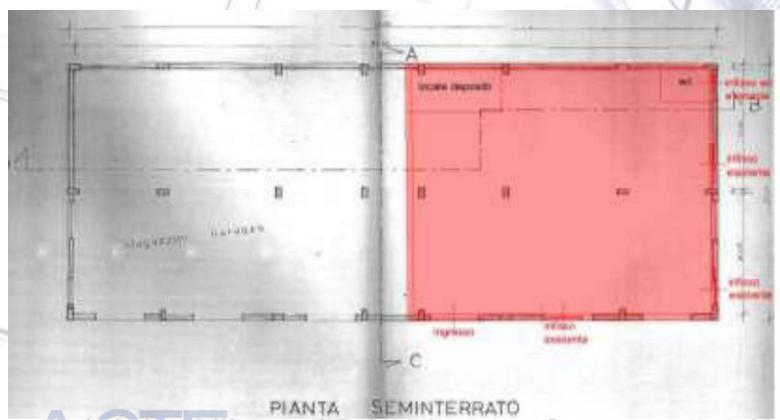
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Planimetria Catastale presente presso l'Agenzia del Territorio di



Locale deposito realizzato senza concessione

Planimetria aggiornata dello stato dei luoghi dopo visita di sopralluogo



Planimetria di progetto depositata presso l'Ufficio Tecnico di Rogliano – Piano PT

La planimetria aggiornata allo stato dei luoghi **NON** è conforme con quella depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Rogliano sia per diversa

distribuzione degli spazi interni che delle aperture (infissi).



*foto - 1*



*foto - 2*



*foto - 3*



*foto - 4*



*foto - 5*

L'immobile pignorato, posizionato al piano terra del fabbricato suddetto adibito a civile abitazione - confinante a nord strada interna a servizio dei fabbricati circostanti, a est e sud con altri immobili mentre a ovest con la strada principale via V. Gallo - è risultato, dalla visita effettuata, in discreto stato di manutenzione e gode di una doppia esposizione Sud-Ovest e di una sufficiente illuminazione durante la giornata oltre che di un buon ricambio d'aria.

Nello specifico, l'immobile, adibito a magazzino, è suddiviso in un'ampia di circa 200 mq, un locale wc sul lato sud e di un locale deposito realizzato con pannelli di cartongesso e senza alcun titolo autorizzativo da parte dell'ufficio tecnico comunale.

Tutto il magazzino presenta una normale finitura costituita da intonaco civile tintecciato e pavimenti con elementi ceramici di media qualità.

Gli infissi esterni sono in un buono stato di conservazione e non necessitano di manutenzione straordinaria, sono in alluminio anodizzato con vetrocamera ed oscuramenti esterni con avvolgibili mentre quelli interni in legno tamburato di colore marrone.

Gli impianti presenti sono quello elettrico e idrico, ma non quello di riscaldamento e/o raffrescamento.

Da quanto sopra specificato, l'immobile risulta **non conforme**, sia da un punto di vista catastale che urbanistico per una diversa distribuzione degli spazi interni.

#### 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 dei beni contenuta nel pignoramento, che ha permesso al C.T.U. di identificare gli immobili in modo univoco, è risultata esaustiva.

#### 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**

Dalle indagini svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di [REDACTED], con l'acquisizione della planimetria catastale acquisita dell' immobile pignorato e dopo il sopralluogo effettuato in data 18.10.2021 insieme al custode [REDACTED], è stata rilevata, come già riportato al quesito n.4, la seguente difformità catastale:

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Costo variazione catastale (diritti di istruttoria): € 50,00
- Spese tecniche: € 350,00

**Totale= 400,00 €**

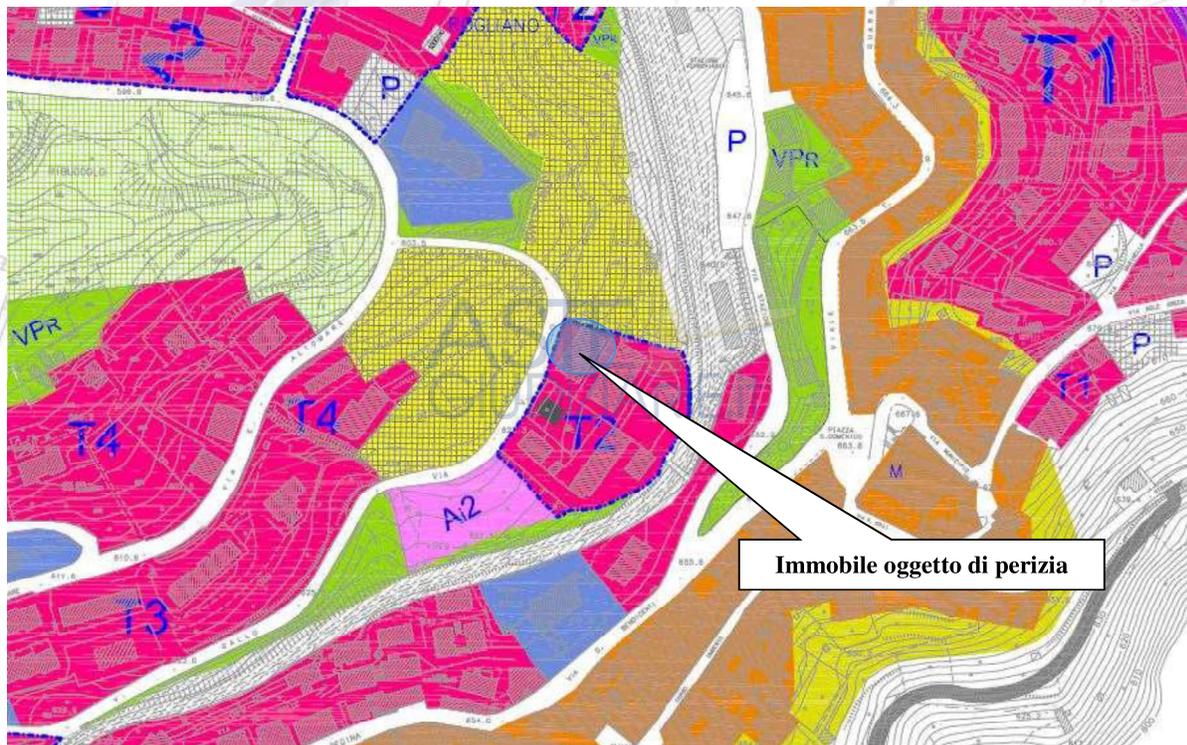
### QUESITO N° 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'utilizzazione delle particelle oggetto del pignoramento, prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente risulta la seguente (allegato n.5):

COMUNE DI ██████████ "Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)"

Immobili piena proprietà			destinazione
Fabbricati			
Foglio	Particella	Sub	
2	706	2	Zona T2



### 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 dagli 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'art. 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;

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di ██████████ è risultato possibile estrarre copia dei seguenti titoli autorizzativi:

- *Concessione Edilizia n. 520 del 02/03/1992* (allegato n.6);
- *Autorizzazione Genio Civile n. 20432 del 20/01/1992* (allegato n.7);
- *Elaborato Progetto Pianta PT* (allegato n.8);
- *Dich conformità Imp Elettrico* (allegato n.9);
- *Dich conformità Imp. GPL* (allegato n.10);

Come anticipato nel quesito n°4, l'immobile adibito a magazzino risulta non conforme alla planimetria depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di ██████████

I lavori, relativi ad una diversa distribuzione degli spazi interni, sono stati eseguiti senza richiedere alcun titolo edilizio abilitativo.

I costi per il conseguimento del titolo di sanatoria sono i seguenti:

- *Diversa distribuzione degli spazi interni*
- Diritti di segreteria: € 100,00
- Sanatoria edilizia, con richiesta di CILA a lavori ultimati: € 500,00
- Spese tecniche: € 500,00

**Totale= 1.100,00 €**

#### QUESITO N° 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'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;

Dopo una attenta valutazione dell'immobile oggetto del pignoramento lo stesso **non risulta divisibile in lotti** poichè trattasi di unica unità immobiliare adibita a magazzino con ingresso unico.

#### QUESITO N° 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, 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; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'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;

Gli immobili in oggetto **non** sono pignorati *pro quota*, dall'analisi degli atti emerge che gli stessi sono di piena proprietà dei sig.ri [REDACTED] rispettivamente con quota di 1/2.

#### QUESITO N° 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 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 difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;**

L'immobile risulta inoccupato e non risultano atti privati di locazione registrati presso l'ufficio del registro.

#### **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;**

Come specificato nel quesito n°11 l'immobile risulta inoccupato.

#### **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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**

Da indagini presso l'ufficio tecnico comunale di ██████████, risulta che il cespite oggetto del pignoramento non è sottoposto ad alcun vincolo.

#### **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;**

L'immobile si trova all'interno di uno stabile in cui è costituito un condominio per cui le spese fisse di gestione consistono in € 50,00 come quota condominiale mensile.

## 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 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 l'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.

Il bene oggetto della presente stima, ubicato nel Comune di [REDACTED] è censito al catasto con i seguenti dati identificativi:

Immobili piena proprietà							
Fabbricati							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
5	706	2	T	C/2	184 mq	203 mq	€ 247,07

### CRITERI DI STIMA

Il criterio di stima degli immobili in oggetto che il sottoscritto C.T.U. ha utilizzato è il Valore di mercato per le costruzioni;

Il valore di mercato, inteso in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato. Rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo;

Da quanto verificato in sede di sopralluogo, si è potuto accertare che l'edificio all'interno del quale è ubicato l'immobile da valutare, avente 4 piani f.t., con facciate rifinite ad intonaco tinteggiato e serramenti esterni con tapparelle, è realizzato con intelaiatura portante di travi e pilastri in cemento armato e con solai laterocementizi in data 1993, ubicato in zona periferica e residenziale si presenta, nel suo complesso, in non perfetto stato di manutenzione.

La dotazione di impianti nel fabbricato, prevede l'impianto idrico, elettrico, gas, telefonico, fognario, riscaldamento con produzione di acqua calda.

Trattandosi di zona prettamente residenziale e periferica nelle immediate vicinanze sono previsti servizi pubblici (autotrasporti extraurbani).

### **Foglio 5 Particella 706 Sub 2 – Piano Terra**

L'immobile pignorato, posizionato al piano terra del fabbricato suddetto adibito a civile abitazione - confinante a nord strada interna a servizio dei fabbricati circostanti, a est e sud con altri immobili mentre a ovest con la strada principale via V. Gallo - è risultato, dalla visita effettuata, in discreto stato di manutenzione e gode di una doppia esposizione Sud-Ovest e di una sufficiente illuminazione durante la giornata oltre che di un buon ricambio d'aria.

Nello specifico, l'immobile, adibito a magazzino, è suddiviso in un'ampia di circa 200 mq, un locale wc sul lato sud e di un locale deposito realizzato con pannelli di cartongesso e senza alcun titolo autorizzativo da parte dell'ufficio tecnico comunale.

Tutto il magazzino presenta una normale finitura costituita da intonaco civile tinteggiato e pavimenti con elementi ceramici di media qualità.

Gli infissi esterni sono in un buono stato di conservazione e non necessitano di manutenzione straordinaria, sono in alluminio anodizzato con vetrocamera ed oscuramenti esterni con avvolgibili mentre quelli interni in legno tamburato di colore marrone.

Gli impianti presenti sono quello elettrico e idrico, ma non quello di riscaldamento e/o raffrescamento.



Al fine di determinare il prezzo medio di compravendita sintetico comparativo a valori unitari espressi dal mercato locale riferito a contrattazioni simili di compravendita sono state visionate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona e di compravendite intercorse tra privati cittadini. Infine, sono stati assunti come parametri di

riferimento anche i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI), come di seguito indicato.

Per i parametri sopraccitati si è ritenuto opportuno scegliere i valori medi in quanto, come anticipato, trattasi di immobile in buono stato conservativo ed inserito in un contesto di edifici residenziali, commerciali e di interesse strategico (scuole, chiese ecc.) in periferia del Comune di ██████████

### Agenzie Immobiliari - Indagine di mercato locale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		
		Min	Medio	Max
Magazzini	NORMALE	165	247	330

**valore di mercato** Indagine di Mercato = €/mq 247,00

### Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI)

Provincia:  
 Comune:  
 Fascia/zona: Suburbana/Timparella Balzata  
 Codice di zona: E1  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Residenziale  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	195	240	L			

per fabbricati siti nel comune di Rogliano, in stato conservativo normale e abitazioni di tipo civile, prevede un range che va da un minimo di €/mq 195,00 a un massimo di €/mq 240,00 per superficie lorda.

**valore medio di mercato** O.M.I.A.T. =  $(\text{€/mq } 195,00 + \text{€/mq } 240,00)/2 = \text{€/mq } 217,50$

RIEPILOGANDO si ha:

**valore di mercato Indagine di Mercato** = €/mq 247,00

**valore di mercato O.M.I.A.T.** = €/mq 217,50

Tutto ciò premesso è lecito assumere un valore medio tra quello desunto dall'indagine di mercato e quello delle Tabelle dell'OMI e quindi pari a **€/mq 232,25** a mq per magazzini.

Nelle pagine seguenti sono riportate le tabelle utilizzate per il calcolo dei coefficienti moltiplicativi di merito e delle detrazioni (dovute a uno stato momentaneo e modificabile che l'immobile evidenzia nel momento in cui viene effettuata la stima per la determinazione del valore di mercato).

- *Abbattimento forfetario del valore: -15%*
- *Principali coefficienti di merito:*

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da completare	-5%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Note	Coeff di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

<b>Finiture</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
Storiche	+10%
Signorili	+5%
Civili	0%
Economiche	- 10%

<b>Manutenzione</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
Ottima	+5%
Buona	+3%
Normale	0%
Scadente	- 5%

<b>Servizi igienici</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
Doppio	0%
Singolo	- 5%

<b>Impianto termico</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
Centrale	+4%
Autonomo totale	+2%
Autonomo parziale	+1%
Assente	0%

<b>Finestre</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
Termo-acustiche	+3%
Doppi vetri	+1%
Vetro singolo	-2%

<b>Spazi comuni</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
Assenti	0%
Cortile	+2%
Giardino	+4%
Parco	+6%

<b>Parcheggio comune</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
Assente	0%
Posto auto per UI	+3%

**Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento: - 16%**

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto: €/mq 232,25 - 16% = €/mq **195,10**

La Sup. dell'immobile è pari a:

- Sup. commerciale appartamento: **203,00 mq**

compreso degli opportuni rapporti mercantili (pari a **1** per la superficie lorda dell'appartamento, **0,35 per i terrazzi**, 0,50 per le rimesse, 0,25 per gli accessori indiretti, 0,60 per i locali al seminterrato non abitabili, **0,10 per la corte**).

Il valore dell'immobile risulta quindi:

Superficie totale mq. 203,00 x €/mq 195,10 = **€. 39.605,30**

<b>TABELLA RIASSUNTIVA</b>					
Foglio	Particella	Sub	mq Totali	Prezzo Medio (€*mq)	Valore di mercato €
5	706	2	203,00	195,10	39.605,30
valore <b>detrazioni</b> pratica sanatoria Agenzia del territorio					- 400,00
valore <b>detrazioni</b> pratica sanatoria Comune di Rogliano					- 1.100,00
					€ 38.105,30
<b>cifra tonda</b>					<b>€ 38.000,00</b>

**VALORE DEGLI IMMOBILI:**

Tabella riassuntiva del valore finale del bene al netto delle decurtazioni:

	<b>Valore di mercato €</b>
Fabbricati - Immobili piena proprietà	<b>€ 38.000,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 38.000,00</b>

Tale somme sono comprensive della decurtazione forfetaria pari al 15% del valore base di mercato come indicato dall'ill.mo G.E. nel presente quesito.

**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).

### Conclusioni

La presente perizia estimativa non ha evidenziato particolari problematiche nella ricerca e valutazione degli immobili interessati. L'indagine si è svolta in modo lineare e ordinata con una buona collaborazione da parte dell'esecutato.

Ciò detto, il C.T.U. dichiara che all'esito delle indagini svolte il valore dell'immobile ammonta a complessivi € **38.000,00 (diconsi euro trentottomila/00)**.

Il C.T.U

Dott. Ing. Nicola Pucci



### Allegati:

1. Verbale Sopralluogo;
2. Certificato di matrimonio;
3. Ispezione ipotecaria;
4. Elaborati Catastali;
5. Estratto PSC - Piano Strutturale Comunale;
6. Concessione Edilizia n.520.92;
7. Autorizzazione Genio Civile n. 20432-92;
8. Pianta PT;
9. Dich conformità Imp Elettrico;
10. Dich conformità Imp. GPL
11. Documentazione Fotografica.