

# **TRIBUNALE DI CASTROVILLARI**

## **SEZIONE CIVILI**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

**“Procedura n° 33/2005 R.G.E.” doBank**

**SpA c/**

- *Relazione del Consulente Tecnico d’Ufficio*
- *Allegati*

*Il Consulente Tecnico d’Ufficio*

*Dr. Ing. Giorgio Amato*



# TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 33/2005 R.G.E.*

*doBank SpA*

---

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

### ❖ *Premessa*

**Ill.mo Sig. Giudice**, tramite il verbale di giuramento redatto il giorno 21 gennaio 2020, relativo alla procedura di cui in epigrafe, **Ella nominava il sottoscritto Ing. Giorgio Amato**, residente in Corigliano Rossano in via Tirana n°105 (a. u. Corigliano), c/da Fabrizio Grande, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3651, ed a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Castrovillari, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 33/2005 R.G.E. – doBank SpA c/ e **dava mandato al sottoscritto** di rispondere ai quesiti di cui al verbale di giuramento.

### ❖ *Quesiti per l'esperto*

#### QUESITO

1. Prima di ogni altra attività, **PROVVEDA** l'esperto a controllare la completezza della documentazione *ex art. 567 c.p.c.* segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inadeguati; nel caso in cui accerti la mancanza degli avvisi di cui agli artt. 498 e/o 599 c.p.c. e/o 158 disp. att. c.p.c., ne dia parimenti immediata comunicazione al G.E. nonché al creditore procedente e a quelli intervenuti titolati mediante posta elettronica certificata, perché vi provvedano in tempo utile per l'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., facendo sin da ora presente che in caso di inattività la procedura sarà dichiarata estinta.

#### RISPOSTA

Il sottoscritto CTU ha provveduto a controllare la completezza della documentazione.

- i) In data 01/06/2005 veniva notificato atto di pignoramento immobiliare (art. 599 c.p.c.) da parte dell'Ufficiale Giudiziario;
- ii) In data 05/10/2005 veniva depositata in cancelleria l'istanza di vendita (art. 567 c.p.c.) da parte del procuratore e difensore del creditore procedente;
- iii) Il creditore procedente provvederà all'avviso dei creditori terzi (art. 498 c.p.c.) a seguito di dispositivo del G.E. del 08/01/2020;

#### QUESITO

2. **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali:
  - a. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di



- uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione della certificazione urbanistica;
- c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

### **RISPOSTA**

Lo scrivente CTU, dopo aver attentamente esaminato la documentazione presente in atti, fissava un sopralluogo in data 25/02/2020 congiuntamente al Custode Giudiziario.

Alla data e all'ora fissata del sopralluogo, al posto stabilito, era presente in qualità di debitore. Qui il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali eseguendo tutti i rilievi ritenuti necessari e scattando delle fotografie; del che si è redatto apposito verbale. (ALLEGATO

1).

- a. I beni oggetto del pignoramento sono ubicati nel comune di Trebisacce, provincia di Cosenza, in via Cavour n° 17. Dalla documentazione catastale (visure e planimetrie), trattasi di n° 3 subalterni; nella realtà i tre subalterni risultano essere fusi e costituiscono un'unica abitazione che si sviluppa su due livelli più una soffitta ricavata nella volumetria del sottotetto; il tutto costituisce un intero ed autonomo fabbricato. L'accesso all'appartamento avviene direttamente da un vicolo di via Cavour. La struttura portante è in muratura. L'appartamento si compone di n°2 camere da letto, n°1 soggiorno/pranzo, n°1 cucina, n°1 disimpegno, n°1 ripostiglio, n°1 bagno e le soffitte.

I confini dell'appartamento risultano essere i seguenti:

- Lato NORD. Con particelle 259 e 119.
  - Lato OVEST. Con particella 262.
  - Lato EST. Via Cavour.
  - Lato SUD. Vicolo di accesso pubblico.
  - INFERIORMENTE. Area di sedime.
  - SUPERIORMENTE. Spazio libero.
- b. Sotto il profilo urbanistico il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967, in seguito è stata presentata DIA prot. n°6204 del 05/09/1997 al comune di Trebisacce. La DIA, la certificazione urbanistica e gli elaborati tecnici sono riportati nell'ALLEGATO 2.
- c. Catastalmente gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del comune di Trebisacce –Particella 263 – Subalterni 1, 2 e 3. I dati corrispondono con quelli specificati nell'atto di



pignoramento. Nell'ALLEGATO 3 si riportano i dati catastali (visura, planimetria ed estratto di mappa catastale. Manca la planimetria del sub. 3, la quale è stata richiesta ma risulta assente negli archivi del Catasto).

### **QUESITO**

3. **REDIGA** in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, da cui devono risultare tutte le informazioni richieste dall'art. 173 - *bis* disp. att. c.p.c. (così come modificato dall'art. 14, co. 1, lett. e, n. 1 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, nella L. 6 agosto 2015, n. 132), indicando, in particolare:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- lo stato di possesso degli immobili, precisando se gli stessi sono occupati dal debitore o da terzi ed, in tale ultimo caso, a quale titolo i terzi occupino gli immobili medesimi; **ove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio**; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;
- l'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, **anche di natura condominiale o di carattere storico-artistico**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura e specificando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

#### **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, censo, livello, uso civico, ecc.);

#### **Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

Iscrizioni;

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;



**Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Eventuali cause in corso;

- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; nel caso in cui riscontri che non vi sia continuità nelle trascrizioni al ventennio, provveda a darne immediata comunicazione a mezzo posta elettronica certificata al creditore precedente e ai creditori intervenuti titolati affinché pongano in essere ogni attività necessaria ai fini di assicurare la predetta continuità e, specificatamente, a procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità qualora ne ricorrano i presupposti (a titolo esemplificativo nelle ipotesi di cui agli artt. 476 e 477 c.c.), ovvero, nelle altre ipotesi, ad introdurre il procedimento ritenuto più opportuno per assicurare tale continuità nelle trascrizioni entro il giorno dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., facendo sin da ora presente che in caso di inattività la procedura sarà dichiarata estinta”.
- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato «DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo «Identificazione dei beni oggetto della stima», indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- Il perito indicherà, altresì, le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
- La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario 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 (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

### **RISPOSTA**

Per tale quesito si rimanda all'ALLEGATO 4, nel quale è stato predisposto un fascicolo separato. In tale fascicolo è riportata la relazione di stima per il lotto individuato, nella quale risultano le informazioni di cui all'art. 173 – bis disp. att. c.p.c. e s.m.i.

### **QUESITO**

4. **ALLEGHI** l'esperto, a ciascuna relazione di stima, almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; **ALLEGHI**, altresì, **attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.**

### **RISPOSTA**

Nell'ALLEGATO 4 sono riportate n° 8 fotografie (6 interne e 2 esterne) dell'appartamento. Inoltre sempre nello stesso allegato è riportata la planimetria dell'immobile e **l'attestazione della trasmissione alle parti della copia della perizia.** Nell'ALLEGATO 6 è riportato la copia dell'Atto Notarile di provenienza del bene.

### **QUESITO**

5. **DEPOSITI** la perizia in Cancelleria in una copia oltre l'originale, completa dei relativi allegati e provveda, altresì, ad allegare copia della stessa redatta in formato elettronico (MS Word o altri programmi di videoscrittura Disk nonché "pdf" per Adobe Acrobat o equivalente) su supporto informatico (CD-Rom, DVD-Rom o Floppy disk);

### **QUESITO**

6. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e, comunque, almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo posta



elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, e allegli all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

**QUESITO**

7. **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

**QUESITO**

8. **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

**QUESITO**

9. **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

**QUESITO**

10. **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

*In conclusione*

Ciò è quanto richiesto ad evazione del mandato affidato al sottoscritto, restando tuttavia a disposizione della S. V. III. per qualsiasi delucidazione.

Corigliano Rossano, lì 05/05/2020

Il C.T.U.  
Ing. Giorgio Amato



# ***ALLEGATO 4***

- ❖ Fascicolo Lotto;
- ❖ Documentazione Fotografica;
- ❖ Planimetria appartamento;
- ❖ Variazione Catastale mai presentata;
- ❖ Attestazione Trasmissione copia perizia





## **FASCICOLO della Relazione di Stima**

- **Il lotto è costituito, catastalmente da n°3 subalterni**, i cespiti individuati risultano essere i seguenti:

- a) Foglio – Particella 263 – Sub.1: Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito);
- b) Foglio – Particella 263 – Sub.2: Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare);
- c) Foglio – Particella 263 – Sub.3: Categoria A/5 (abitazione di tipo ultrapolare).

**in realtà, devono essere considerati come un unico subalterno**, infatti, a seguito di sopralluogo, si è evinto che i 3 (tre) immobili (subalterni) risultano essere fusi e costituiscono un unico stabile che si sviluppa su due livelli più una soffitta; il tutto costituisce un appartamento, ubicato nel Comune di Trebisacce, in provincia di Cosenza, in via Cavour n°17. Si accede all'appartamento direttamente da un vicolo pubblico. I confini dell'immobile risultano essere i seguenti:

Lato NORD: Con particelle 259 e 119.

Lato OVEST: Con particella 262.

Lato EST: Via Cavour.

Lato SUD: Vicolo di accesso pubblico.

INFERIORMENTE. Area di sedime.

SUPERIORMENTE. Spazio libero.

Gli immobili, all'atto della compravendita, sono stati trasferiti con ogni accessorio, accessione, pertinenza e servitù.

- Il bene è ubicato nel centro storico della città. Infatti è situato a pochi metri della Chiesa Madre di San Nicola di Mira, in piazza Progresso. Il centro storico è una zona a prevalente carattere residenziale, in pratica sono presenti case, per lo più private, abitate e non; scarseggiano le attività commerciali, farmacie, scuole di vario ordine e grado. L'appartamento non fa parte di un condominio.
- Alla data dell'inizio delle operazioni peritali (sopralluogo del 25.02.2020), l'immobile risultava in possesso del debitore.
- Per ciò che attiene vincoli ed oneri giuridici, il sottoscritto è in grado di riferire che:

### **Vincoli a carico dell'acquirente:**

Non sono in corso domande giudiziali, non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, non esistono altri limitazioni d'uso.



**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

Dall'elenco degli omonimi e dall'elenco sintetico delle formalità sono presenti:

1. Trascrizione a favore del 15/07/1993, Registro Particolare – Registro Generale . Atto tra vivi - Compravendita. Pubblico Ufficiale Scornaienghi Italo - Repertorio del 19/06/1993. (**non presente in atti**)
2. Trascrizione a favore del 30/05/1997, Registro Particolare – Registro Generale . Atto tra vivi - Compravendita. Pubblico Ufficiale Laurito Emilia - Repertorio del 29/05/1997. (**non presente in atti, in quanto è presente l'atto di compravendita –ALLEGATO 6**)
3. Iscrizione contro del 05/09/1997, Registro Particolare – Registro Generale . Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Pubblico Ufficiale Viggiani Carlo – Repertorio del 04/09/1997. (**presente in atti**)
4. Iscrizione contro del 15/06/2004, Registro Particolare – Registro Generale . Pubblico Ufficiale E.T.R. SpA - Repertorio 926/34 del 26/03/2004. Ipoteca legale derivante a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602. (**presente in atti**)
5. Trascrizione contro del 23/06/2005, Registro Particolare – Registro Generale . Verbale di pignoramento immobili. Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario - Repertorio del 04/06/2005. (**presente in atti**)
6. Trascrizione contro del 08/11/2007, Registro Particolare – Registro Generale . Atto tra vivi di compravendita effettuato dal Pubblico Ufficiale Notaio Perrotta Adriana -Repertorio del 31/10/2007. (**presente in atti**)
7. Iscrizione contro del 13/06/2017, Registro Particolare – Registro Generale . Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo. Pubblico Ufficiale Viggiani Carlo – Repertorio 46958 del 04/09/1997. (**presente in atti**)

Si rimanda all'ALLEGATO 5 per ciò che riguarda Iscrizioni, Trascrizioni e Pignoramenti.

**Altre informazioni per l'acquirente:**

Non esiste un condominio costituito, per tale motivo non è possibile relazionare su spese condominiali, spese scadute o spese straordinarie.

L'immobile è stato acquistato dai sig.ri con



atto di vendita rogato dal Notaio Emilia LAURITO il 29/05/1997 repertorio numero 37730/8335 dalla sig.ra .

- L'immobile è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967. In seguito è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. n° 6204 del 05/09/1997 al comune di Trebisacce per il recupero conservativo e per interventi di manutenzione straordinaria. In pratica sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione, di realizzazione di divisori interni, di impiantistica, di messa in opera di infissi, revisione della struttura della scala, consolidamento del solaio del primo piano. Da un confronto tra la DIA depositata e lo stato di fatto sono emerse delle piccole differenze. Innanzitutto la scala interna che collega il piano terra e il primo piano risulta in altra posizione. Al piano terra, oltre al soggiorno e alla cucina, è stato ricavato un piccolo ripostiglio. Al piano primo, rispetto alle tre camere da letto, al bagno e al disimpegno sono presenti una camera da letto, un bagno, un disimpegno, una stanza studio; da quest'ultima si accede, per tramite di una scala alla marinara, alla soffitta sottotetto, dove è stata allestita una piccola camera da letto ed una cabina armadio a vista. Tali differenze sono presenti nella Planimetria Definitiva e nella Relazione Finale allegate alla COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI che non riporta una data ed un protocollo di trasmissione all'Ente Competente (Comune di Trebisacce e nella fattispecie Ufficio Tecnico – Servizio Urbanistica), ma comunque presenti nella pratica della DIA depositata.

**In fase di sopralluogo, ha consegnato al sottoscritto, oltre alla DIA presentata dalla sig.ra e firmata dal sig. , anche la documentazione per l'accatastamento (DOCFA) della fusione dei tre subalterni a seguito della ristrutturazione avvenuta. La Docfa è stata generata in data 25/05/2005, però non è stata mai trasmessa all'Agenzia del Territorio (Catasto). In tale accatastamento veniva riportata fedelmente la situazione di fatto dell'immobile pignorato. Non è presente il certificato di agibilità. E' possibile ottenerlo depositando da parte di tecnico incaricato una SCA (Segnalazione Certificata per l'Agibilità), in cui andrebbero allegati i seguenti documenti con i relativi costi:**

- **Diritti di Segreteria..... €77,00**
- **Accatastamento DOCFA per fusione dei subalterni..... €550,00**
- **AQE (Attestato di Qualificazione Energetica)..... €300,00**
- **Attestato di Idoneità Statica..... €700,00**

**Andranno allegate, anche le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico-sanitario, realizzati con la DIA prot. 6204 del 05/09/1997. Quindi la cifra da sostenere per l'ottenimento dell'agibilità è la seguente: €1.627,00;**



- DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO:

Il bene è un appartamento. L'altezza interna utile è variabile, al piano terra abbiamo un'altezza di 260 cm, al piano primo abbiamo altezze variabili, si va da un minimo di 205 cm nel disimpegno ad un massimo di 370 cm nel bagno, nei locali sottotetto (soffitta) l'altezza media è di 175 cm, questo perché il solaio di copertura risulta inclinato. L'appartamento è composto da una cucina, da un soggiorno/pranzo, un ripostiglio, una camera da letto, una stanza/studio, un disimpegno, un bagno, un balconcino e dei locali sottotetto (soffitta) destinati a camera da letto e cabina armadio; nella tabella seguente sono riportati le superfici nette per ciascun locale:

<b>Locale</b>	<b>Superficie netta [mq]</b>
- Cucina	8,95
- Soggiorno	38,35
- Ripostiglio	2,17
- Bagno	6,95
- Letto	18,35
- Studio	16,77
- Disimpegno	4,40
- Soffitta	25,80
<b>TOTALE</b>	<b>121,74 mq</b>

Il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale è 1,2075. La superficie commerciale è di 147,01 mq.

L'appartamento presenta una buona esposizione, infatti è esposto su due lati, NORD-EST, SUD-EST. Da un punto di vista della manutenzione, risulta essere in buone condizioni.

Le caratteristiche strutturali del fabbricato, risultano essere le seguenti: travi di fondazioni continue in cemento, struttura in elevazione realizzata in muratura, solai del tipo misto: realizzati in ferro e legno; la tompagnatura in muratura, risulta intonacata sia internamente che esternamente e tinteggiata, su alcune pareti, la muratura portante non è stata intonacata e risulta a faccia vista con un gradevole effetto architettonico. Le scale che collegano il piano terra al piano primo sono realizzate in ferro e rivestite in legno, la ringhiera è in ferro battuto e il corrimano in legno; la scala alla marinara che collega il piano primo alla soffitta è in legno. La copertura è realizzata con travi in legno, con coibentazione termica, inclinata su due lati; il manto di copertura è realizzato con coppi antichi.



L'interno dell'appartamento si presenta in buone condizioni. Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in ferro e vetro; sono presenti anche zanzariere a tutti gli infissi del piano primo. La porta di ingresso dell'appartamento è in ferro e legno. Gli infissi interni sono realizzati con porte in legno massello di tipo economico. I tramezzi sono stati realizzati con foratini in laterizio da 10 cm di spessore, opportunamente intonacati fino allo strato liscio e tinteggiate. La pavimentazione in tutti i locali è realizzata con piastrelle in gres porcellanato, nel bagno e sulle pareti della cucina è stato realizzato un rivestimento sempre in gres porcellanato; nelle camere da letto è stato utilizzato il parquet. I plafoni risultano intonacati e tinteggiati con colori chiari; in soffitta le travi in legno sono a vista. L'appartamento è dotato di un impianto elettrico a norma. È presente un impianto idrico che fornisce le utenze di bagno e cucina, l'acqua è attinta dall'acquedotto comunale; l'acqua calda è garantita da uno scaldino elettrico. Non è presente un impianto termico. Il riscaldamento è affidato ad un caminetto posizionato nel soggiorno. I fuochi della cucina sono garantiti con una bombola a gas.

È presente un piccolo balcone che affaccia sul vicolo comunale, protetto con opportuna ringhiera perimetrale in ferro battuto.

L'elaborato grafico, redatto a seguito del sopralluogo, chiarisce lo stato di fatto dell'appartamento, ALLEGATO 4.

- Non sono presenti dotazioni condominiali, quali posti auto o giardino condominiale.

- La stima.

La determinazione del **più probabile valore di mercato P** di un bene è un'operazione complessa che deve tenere in considerazione principalmente alcuni fattori quali la regolarità urbanistica, le condizioni della zona in cui l'immobile è ubicato, le condizioni di manutenzione sia esterne che interne, oltre che la qualità delle rifiniture adottate. Per conseguire tale valutazione il sottoscritto ha utilizzato il cosiddetto "**criterio sintetico comparativo**".

Nei sottoparagrafi successivi viene brevemente descritto il metodo di stima adottato per determinare il **più probabile valore di mercato P** degli immobili oggetto della presente stima.

Il metodo di stima adottato.

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa, che possiamo definire come un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio: **il valore di stima**.



Il **valore di stima** è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il **più probabile valore di mercato del bene**. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal **prezzo di mercato**, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

La determinazione del **più probabile valore di mercato** è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile.

L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato o realizzabile sul mercato per lo stesso bene. Pertanto, affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, e nel contempo avere anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto.

Il **più probabile valore di mercato** dell'immobile in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "**criterio sintetico comparativo**".

Il procedimento di stima utilizzato, comunemente noto anche come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari ( $\text{€m}^2$ ,  $\text{€vano}$ ,  $\text{€m}^3$ ), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie.

Il valore medio unitario, U, espresso in € per  $\text{m}^2$  di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto, attraverso indagini presso agenzie immobiliari, ed avallata anche dalla consultazione dei "borsini immobiliari" (fonte OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) dati relativi al primo semestre 2019).

#### La superficie commerciale.

La consistenza di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale  $S_c$**  espressa in metri quadrati.

La **superficie commerciale  $S_c$**  viene determinata moltiplicando le **superfici reali**, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni coefficienti correttivi. Ciascuna superficie è stata valutata diversamente per trasformarla nella sua **consistenza commerciale**.



### Il valore medio di zona.

Il **valore medio unitario U** è stato ricavato attraverso le indagini svolte tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio. Si è tenuto in considerazione infine delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

### Stima dell'immobile.

Il sottoscritto, condotte le opportune indagini in loco e sulla base dell'interrogazione specifica dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), che stabilisce per il semestre di valutazione (2° semestre 2019) i seguenti valori (Min e Max) per la zona B1 – fascia centrale/CENTRO STORICO e AREE LIMITROFE – via NAZIONALE – LUNGOMARE – c/da ROVITTI S. ANDREA – FIUME – SANTA MARIA, per immobili aventi destinazione residenziale con tipologia prevalente abitazioni di tipo economico e con uno stato conservativo normale:

	Valore di Mercato [€/m <sup>2</sup> ]	
	Min	Max
<b>Abitazione di tipo economico</b>	495,00	690,00

Si assume il seguente **valore medio unitario U**: per l'abitazione **590,00 €/m<sup>2</sup>**.

Moltiplicando il **valore medio unitario U** per la **superficie commerciale S<sub>c</sub>** è stato ottenuto il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**, cioè il valore medio del quartiere considerato; esso non è il più probabile valore di mercato dell'immobile P in oggetto. Per determinare tale valore è strettamente necessario considerare le caratteristiche proprie dell'abitazione esaminata, nonché dell'intero fabbricato e della zona in cui lo stesso è ubicato. Pertanto il **valore medio unitario U** sarà moltiplicato per **tre macrocoefficienti** di seguito indicati con  $\delta$ ,  $\Delta$  e  $\Omega$  il cui significato viene sinteticamente descritto di seguito:

- i.  $\delta$  è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è ubicato l'immobile;
- ii.  $\Delta$  è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche proprie dell'edificio in cui è ubicato l'immobile e precisamente delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione;
- iii.  $\Omega$  è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio ed in particolare gli aspetti funzionali, le varianti estetiche, le varianti posizionali, le varianti dimensionali, le varianti di conservazione.



Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nella tabella A:

<b>Macrocoefficienti correttivi appartamento</b>		
$\delta$	$\Delta$	$\Omega$
0,95	0,735	0,7695
Produttoria $\Pi = \delta \times \Delta \times \Omega$		0,537

**Tabella A: macrocoefficienti correttivi applicati per l'unità immobiliare**

il valore  $\delta$ , scaturisce dalla seguente produttoria:

$\delta_1 = 1,00$  (**Posizione** - periferica);

$\delta_2 = 0,95$  (**Caratteri ambientali** - mediocri);

il valore  $\Delta$ , scaturisce dalla seguente produttoria:

$\Delta_1 = 1,05$  (**Tipologia** – fabbricato economico);

$\Delta_2 = 0,70$  (**Vetustà dell'immobile** - oltre 50 anni dalla realizzazione);

il valore  $\Omega$ , scaturisce dalla seguente produttoria:

$\Omega_1 = 0,90$  (**Panoramicità/Orientamento** – media);

$\Omega_2 = 0,90$  (**Caratteri Tecnologici** - buoni);

$\Omega_3 = 1,00$  (**Stato di conservazione** - normale);

$\Omega_4 = 0,95$  (**Variante posizionale di piano** - assenza ascensore);

la produttoria  $\Pi$  dei tre coefficienti è, per l'appartamento, pari a:  $\Pi = 0,537$





La superficie commerciale è stata calcolata come di seguito schematicamente riportata nella seguente tabella C.

<b>Superficie commerciale</b>			
Tipologia	Superficie lorda [m <sup>2</sup> ]	Coeff. Destinazione d'uso	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]
Abitativa	133,16	1	133,16
Balcone	1,90	0,50	0,95
Soffitta	25,80	0,50	12,90

**Tabella C: calcolo della superficie commerciale**

Pertanto la superficie commerciale dell'appartamento (abitativa + balcone + soffitta) è pari a 147,01 m<sup>2</sup>.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia tecnica e di stima è calcolato come sinteticamente riportato nelle tabelle seguenti:

<b>il più Probabile Prezzo di mercato P dell'appartamento</b>			
Valore Medio Unitario U (€m <sup>2</sup> )	Superficie Commerciale S <sub>c</sub> [m <sup>2</sup> ]	Produttoria Π	Valore [€m <sup>2</sup> ]
590,00	147,01	0,537	€46.577,18
Più probabile valore di mercato			€46.577,18

**Tabella D: calcolo del più probabile prezzo di mercato**

In definitiva in cifra tonda la stima dell'appartamento è pari ad **€46.580,00**.

- Il bene, trattandosi di un appartamento, non risulta comodamente divisibile, va considerato come lotto unico.





Foto 1: Ingresso e Soggiorno/Pranzo dell'abitazione



Foto 2: La Cucina





Foto 3: Il Bagno



Foto 4: La Stanza/Studio





Foto 5: La scala alla marinara



Foto 6: La soffitta adibita a zona notte





Foto 7: La facciata principale



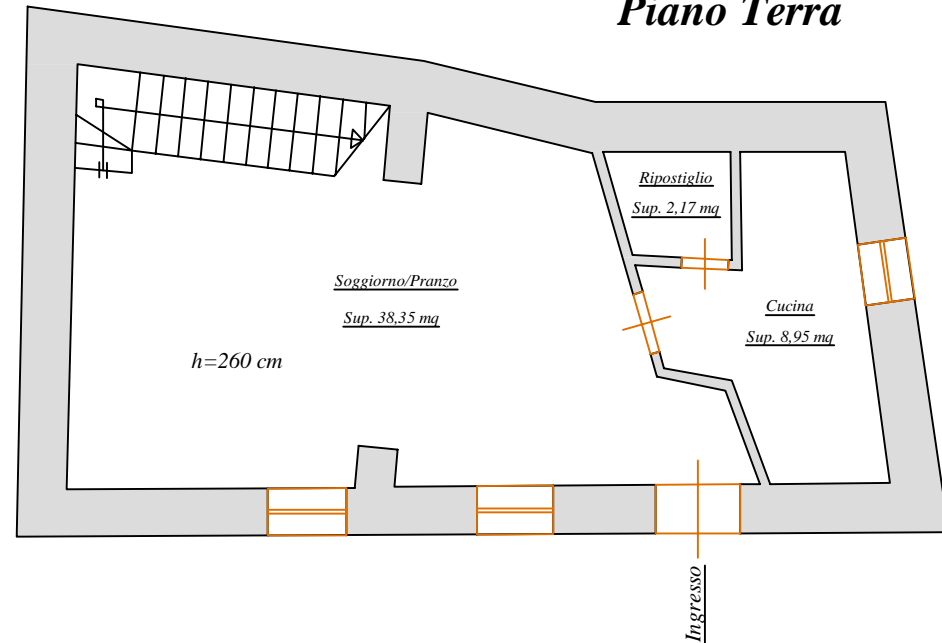
Foto 8: Il prospetto su via Cavour



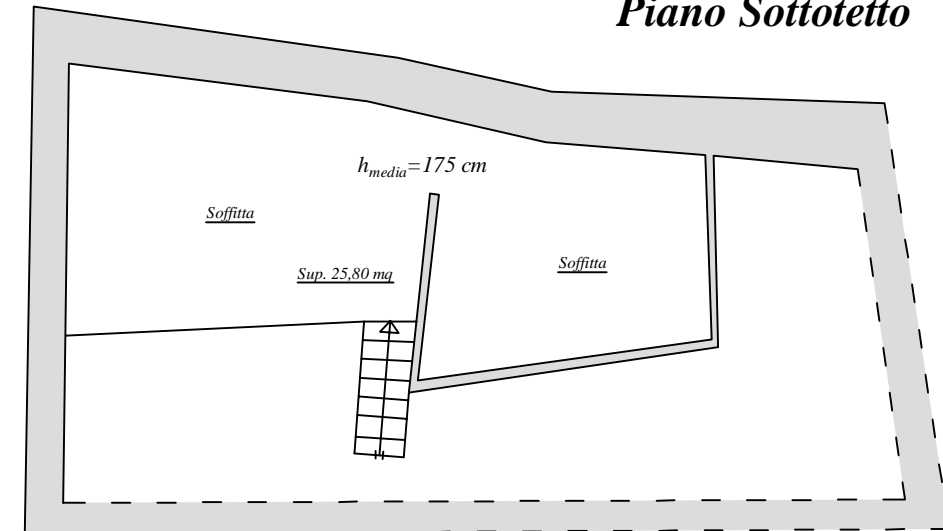
**Piante Abitazione**  
**Scala 1:100**

Comune di Trebisacce (CS)  
via Cavour, n°17 (Centro Storico)  
Piante Piano Terra, Primo, Sottotetto e Copertura  
Foglio P.lla 263, sub.1-2-3

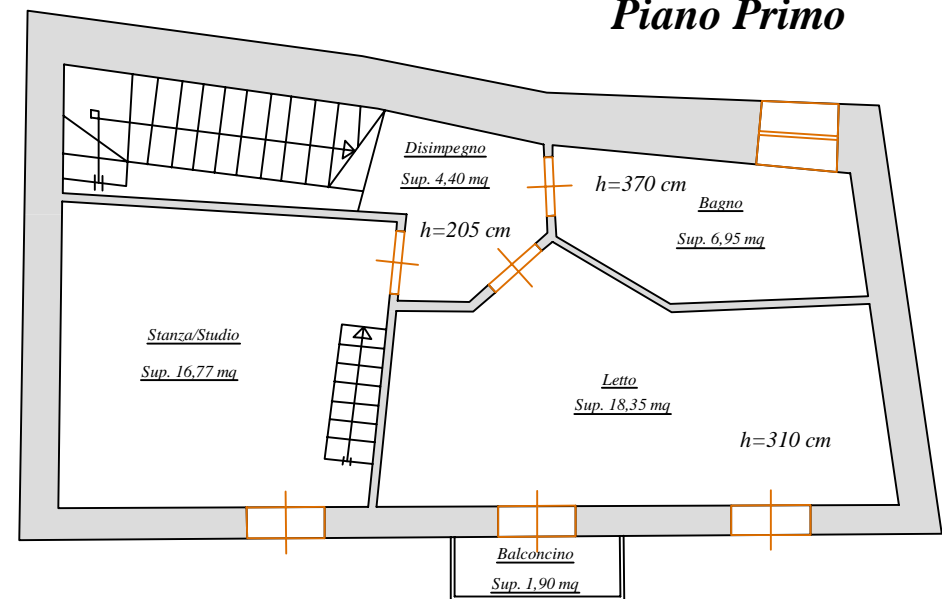
**Piano Terra**



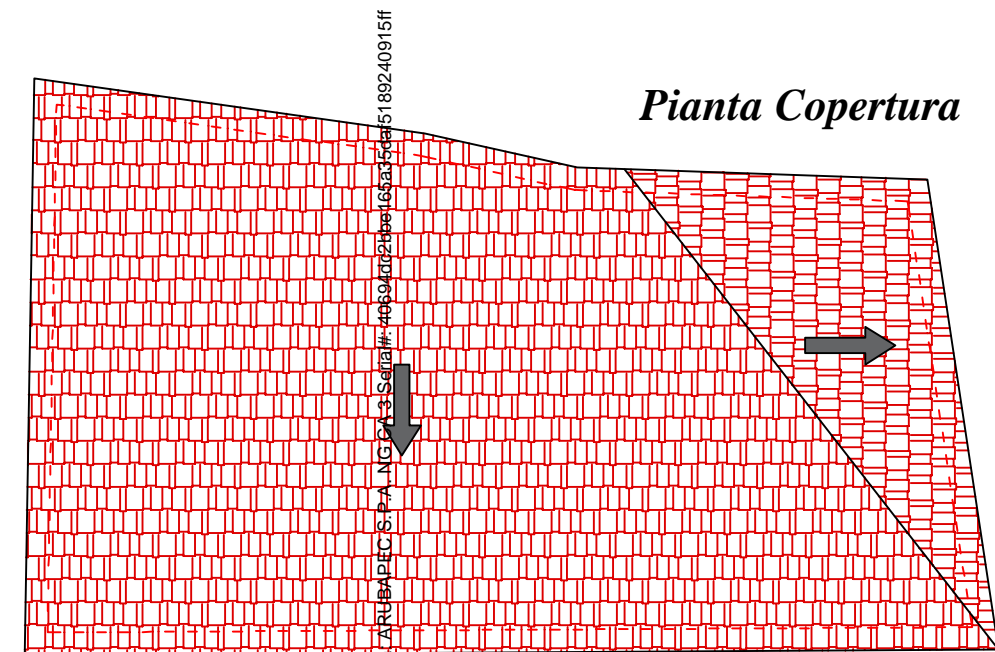
**Piano Sottotetto**



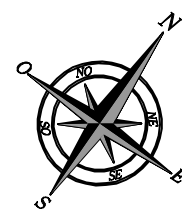
**Piano Primo**



**Pianta Copertura**



- Abitazione**
- Sup. Lorda mq. 133,16
  - Sup. Calpestabile Interna mq. 95,94
  - Sup. Soffitta mq. 25,80
  - Sup. Balconcino mq. 1,90



Firmato Da: AMATO GIORGIO Emesso Da: ARUBAPERIC S.p.A. NCI CA 3 Sella# 40690102bbe165a35ccaf5189240915ff

Il C.T.U.  
Ing. Giorgio Amato