

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 67/2016 R.G.E.I.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
Ill.ma Dott.ssa F. GOGGIAMANI

ELABORATO PERITALE

CREDITORE:

BCC GESTIONE CREDITI -SOCIETÀ PER LA GESTIONE DEI CREDITI S.p.A., nella qualità di
procuratrice della **BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.p.A.**,
rappresentata e difesa dall'avv. Luca Trimboli del Foro di Cosenza.

DEBITORE:



Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Giuseppe Dodaro

mail: giuseppe_dodaro@alice.it
mail: ing.gius.dod@gmail.com
pec: giuseppe_dodaro@pec.it
cell: 329/3372005

Premessa:

Con riferimento a quanto in oggetto, lo scrivente, Ing. Giuseppe Dodaro, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 5297, è stato nominato CTU al fine di stimare il bene di proprietà dell'esecutato previo descrizione dei cespiti, iscrizione nei registri ipo-catastali, corrispondenza della situazione dei luoghi con quanto trascritto in catasto, presenza di autorizzazioni urbanistiche e commerciabilità dei medesimi immobili.

L'incarico è stato formalizzato al sottoscritto, ing. Giuseppe Dodaro, dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa F. Goggiamani con ordinanza del 18 settembre 2017.

2

Il sottoscritto, dopo avere accettato l'incarico in data 08/11/2017, ha espletato n. 2 sopralluoghi in data 27/11/2017 e 15/01/2018, vedi verbali (Alleg. 3), ed ha effettuato le opportune ricerche per poter dare seguito alla stesura delle risposte sui quesiti formulati.

Durante il primo sopralluogo, svolto in data 27/11/2017, il sottoscritto ha dato lettura dei quesiti formulati e ha proceduto ad un sopralluogo ricognitivo, verificando la corrispondenza dei beni alle planimetrie catastali.

Nel secondo, svolto in data 15/01/2018, si è proceduto all'esecuzione di un rilievo, al fine di determinare una stima metrica più accurata possibile, e alla verifica degli impianti esistenti. Sono state scattate, inoltre, numerose fotografie.

Qui di seguito verranno trascritti i 15 quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare e per ognuno di essi e data la risposta più appropriata.

Quesito n.1	<i>verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato: effettuare nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnando 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 le trascrizioni del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto del pignoramento).</i>
Risposta al quesito n.1	<p>Diritti. Visto il certificato notarile ipo-catastale, in atti, a firma del Notaio Dott.ssa Anna Calvelli, via Trieste n. 1, 87036 Rende (CS), la visura storica estratta in data 16/11/2017 e l'Ispezione Ipotecaria del 17/11/2017(Alleg. 4 e 12), risulta che l'immobile è identificato al N.C.E.U. nel Comune di San Fili (CS) al fgl. 10 p.lla 236 sub. 13. Esso risulta di proprietà per ½ ciascuno del Sig.re [redacted] codice fiscale: [redacted] e della Sig.ra [redacted] codice fiscale [redacted]</p> <p>Provenienza. Il bene in oggetto è pervenuto agli esecutati con rogito del Notaio Carlo Viggiani del 25/10/1999 rep. n. 51628 trascritto a Cosenza il 26/10/1999 ai num. 16322 e 21936 R.G.. Esso in origine era intestato alla Sig.ra [redacted] e [redacted]</p>

¹ Nel Certificato Notarile a firma del Notaio Anna Calvelli è stato indicato erroneamente il nome di [redacted] anziché [redacted] Per riscontro vedere atto a firma del Notaio Carlo Viggiani del 25/10/1999 rep. n. 51628 trascritto a Cosenza il 26/10/1999 ai num. 16322 e 21936 R.G. (Allegato7).

Quesito n. 2	<i>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)</i>
Risposta al quesito n.2	<p>Sull'immobile identificato al N.C.E.U. nel Comune di San Fili (CS) al Fgl. 10 p.lla 236 sub. 13 sono state individuate le seguenti formalità pregiudizievoli:</p> <p>a) <u>Nota di iscrizione del 26/10/1999</u> - Registro Particolare 3791 Registro Generale 21937 con atto a rogito del Notaio Carlo Viggiani del 25/10/1999 rep. n. 51628, IPOTECA VOLONTARIA derivate da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Ipoteca per £ 200.000.000 a garanzia della somma capitale di £ 80.000.000.</p> <p>A favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA COSTA PROVINCIA DI COSENZA S.C.R.L. codice fiscale: 00112890785</p> <p>Contro: [REDACTED]</p> <hr/> <p>b) <u>Nota di iscrizione del 02/09/2004</u> - Registro Particolare 4385 Registro Generale 24370 IPOTECA LEGALE derivante da 300 a norma art. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602. Ipoteca per € 23.809,40 a garanzia della somma capitale di € 11.904,70.</p> <p>A favore: E.T.R. S.P.A. con sede in Cosenza, Codice fiscale: 12158250154, Domicilio ipotecario eletto in via XXIV Maggio 45 SC/N Cosenza.</p> <p>Contro: [REDACTED]</p> <hr/> <p>c) <u>Nota di iscrizione del 10/09/2009</u> - Registro particolare n. 5094 Registro Generale n. 27418 con atto a rogito del Notaio Camilleri Stefano del 09/09/2009 rep. n. 35446/14887. IPOTECA VOLONTARIA derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Ipoteca per € 130.000,00 a garanzia della somma capitale di € 65.000,00.</p> <p>A favore: BANCA DI COSENZA CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA.</p> <p>Contro: [REDACTED]</p> <hr/> <p>d) <u>Nota di trascrizione del 02/04/2015</u> - Registro particolare n. 6048 Registro generale n. 7305. ATTO GIUDIZIARI del 18/03/2015 num. Rep. 396. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.</p> <p>A favore: INTESA SAN PAOLO PF SPA con sede in Bologna (BO) Codice fiscale: 02402101204</p>

Contro:

[REDACTED]

e) Domanda di annotazione del 03/12/2015 -Registro particolare n. 2100 Registro generale n. 27050

ATTO GIUDIZIARI del 02/04/2015 num. Rep. 6048/2015. ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE 705 CANCELLAZIONE.

A favore:

INTESA SAN PAOLO PF SPA con sede in Bologna (BO) Codice fiscale: 02402101204

Contro:

[REDACTED]

f) Nota di trascrizione del 02/03/2016 - Registro particolare n. 4329 Registro generale 5207.

ATTO GIUDIZIARIO del 18/02/2016 num. Rep. 318. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore:

BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO SPA con sede in Roma codice fiscale 05852011005.

Contro:

[REDACTED]

(Si allega l'elenco sintetico delle formalità, note di iscrizione e di trascrizione) Alleg. 12

Quesito n. 3	<i>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.</i>
Risposta al quesito n.3	È stata acquisita la mappa censuaria del bene distinto al fgl 10 p.lla 236 sub.13 presso la Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali - (Alleg.10) e il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 10532/2017 del 07/02/2018 (Alleg.6) rilasciato dal Responsabile U.T.C. del Comune di San Fili.

Quesito n. 4	<i>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 città e dalle principali vie di comunicazioni verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principi collegamenti verso il centro della città;</i>
--------------	---

Risposta al quesito n.4

Ubicazione dell'immobile:

l'immobile pignorato è sito in via Destre n. 49, nel comune di San Fili, CAP 87037 (CS); fig. 1, 2.



Fig. 1. Individuazione dell'immobile pignorato, censito al fgl 10 p.lla 236 sub.13, Comune di San Fili (CS).

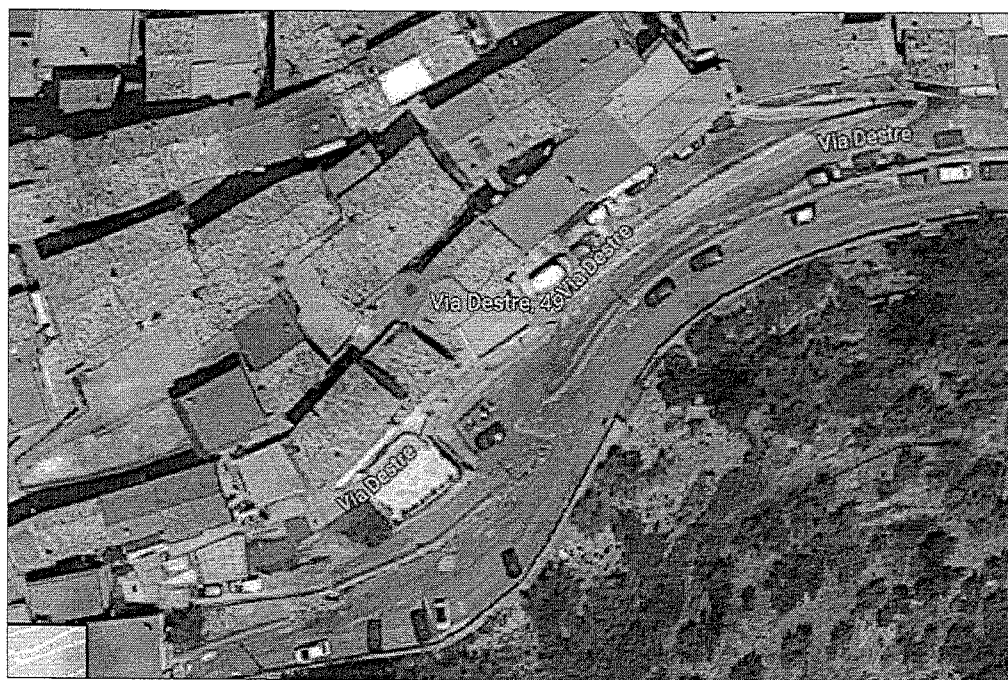


Fig. 2. Zoom della zona ove risulta ubicato il bene oggetto di pignoramento.

Identificazione catastale:

il bene è censito al Catasto N.C.E.U. della provincia di Cosenza al fgl. 10 p.la 236 sub. 13, Cat. A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 143 m², superficie totale escluse aree scoperte 141 m².

L'unità catastale descritta deriva da una variazione del 13/11/1991, in atti dal 06/07/1999, per via di una fusione/diversa distribuzione spazi interni, che ha portato alla soppressione dei



Fig. 5. Localizzazione delle strutture caratterizzanti l'urbanizzazione secondaria.

Il fabbricato dispone di un accesso diretto su via Destre e confina con la predetta via sul lato sud, con gli immobili di proprietà Comunale, proprietà [redacted] e proprietà [redacted] realizzati in aderenza allo stesso, sui lati ovest, est e nord.

In figura 6 si riporta l'estratto della mappa censuaria con indicazione della particella 236.



Fig. 6. Estratto di mappa, fgl 10 p.lla 236.

Caratteristiche intrinseche:

La p.lla 236 sub.13 identifica perfettamente l'immobile degli esecutati. Essa si articola su tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo. Ha una struttura in muratura portante con pianta regolare.

Il bene è composto da sei vani, come riportato nella visura catastale, ha una superficie calpestabile, misurata, di circa 113,18 mq e un balcone di circa 5,6 mq al piano secondo.

Il Piano Terra è composto da una cucina, un piccolo bagno -ricavato nel sottoscala- ed un vano

scala che collega il piano terra con il piano primo, fig. 7/8.



Fig. 7. Cucina

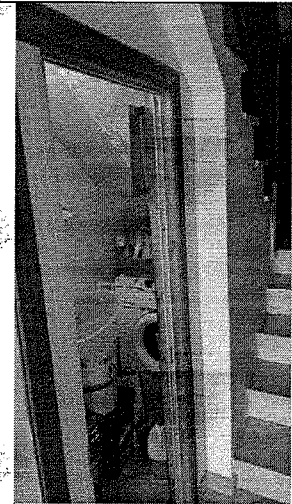


Fig. 8. Bagno ricavato nel sottoscala

Il primo piano è composto da una stanza da letto e un bagno, messi in comunicazione da un piccolo disimpegno; fig. 9/10.

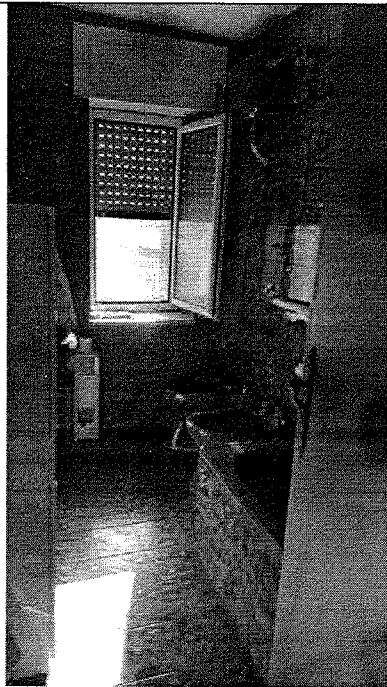


Fig. 9. Bagno

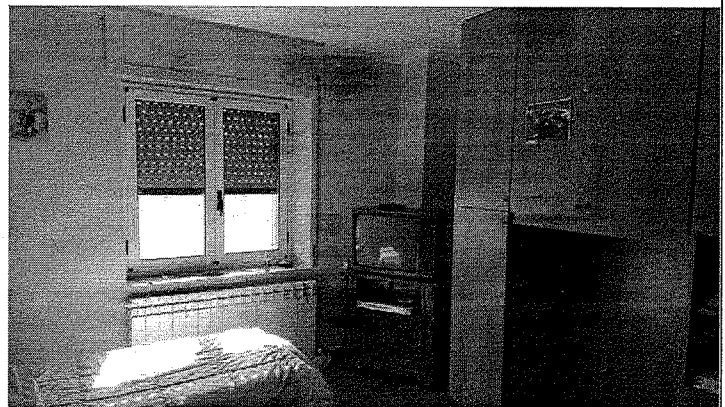


Fig. 10. Stanza da letto

Al secondo piano, invece, è ubicata una stanza da letto, una stanza destinata a dispensa ed un piccolo ripostiglio, fig. 11/12/13.

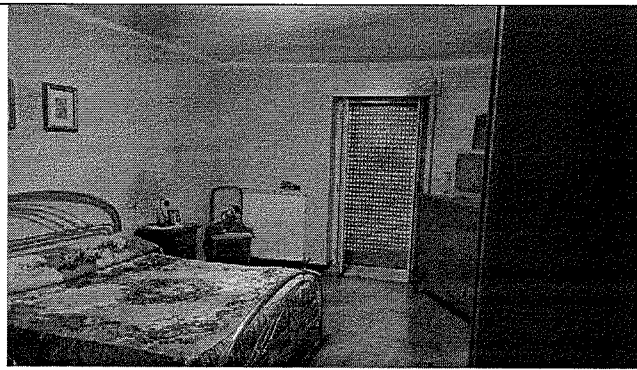


Fig. 11. Stanza da letto.

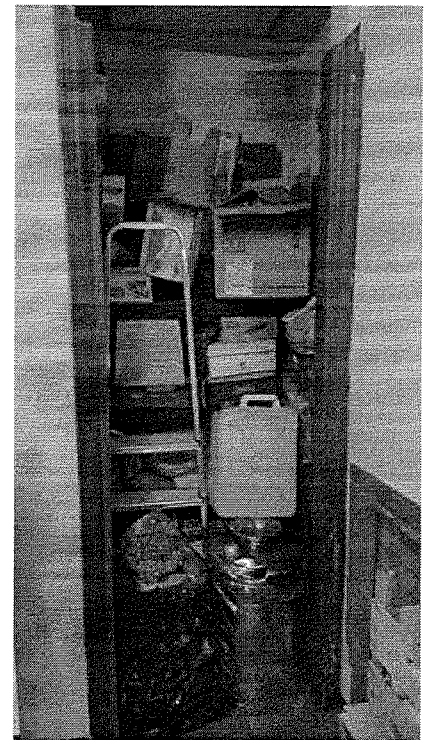


Fig. 12. Piccolo ripostiglio.

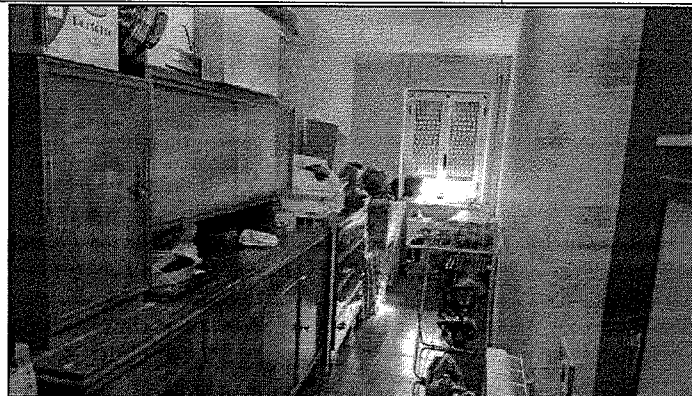


Fig. 13. Stanza destinata a dispensa.

I rivestimenti interni dei bagni sono realizzati con mattonelle in gres, mentre le porte sono in legno, color mogano.

L'immobile è servito da impianto elettrico, impianto di riscaldamento (termocamino), rete idrica e fognaria.

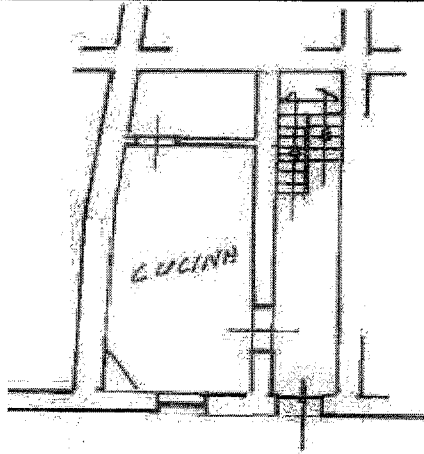


Fig. 16. Planimetria catastale, piano terra.

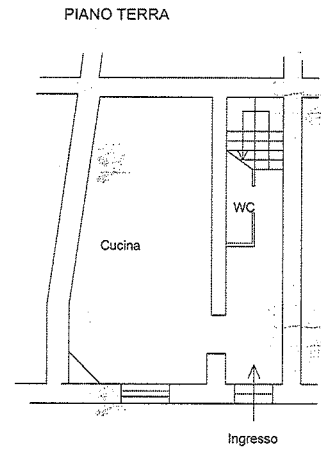


Fig. 17. Situazione attuale, piano terra.

2. Identica cosa al piano primo, infatti non risulta presente la parete divisoria all'interno della vano principale, fig. 18/19.

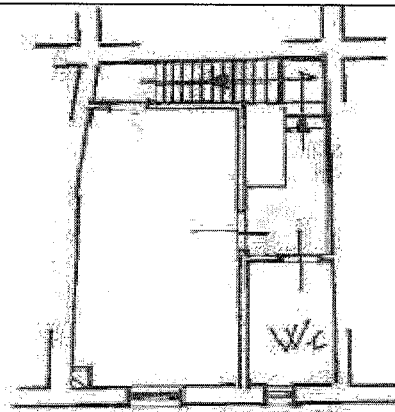


Fig. 18. Planimetria catastale, piano primo.

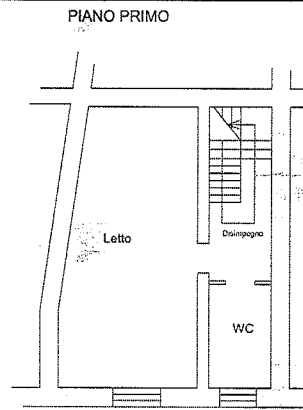


Fig. 19. Situazione attuale, piano primo.

3. Il secondo piano presenta solo elementi di dettaglio da correggere, relativi all'assenza della porta della dispensa che invece risulta rappresentata nella planimetria catastale, fig. 20/21.

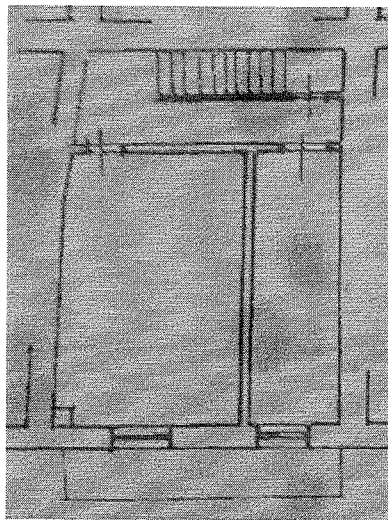


Fig. 20. Planimetria catastale, piano secondo.

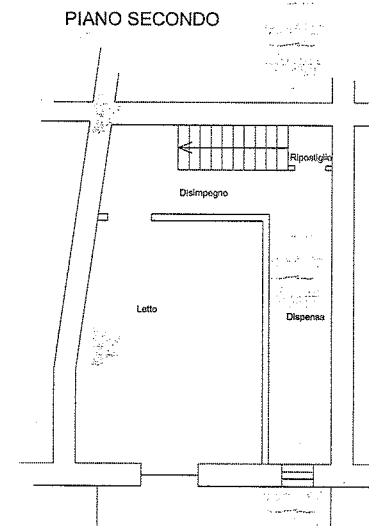


Fig. 21. Situazione attuale, piano secondo.

	Le difformità catastali sopra evidenziate sono sanabili. Le rettifiche catastali hanno un costo che oscilla tra le 700,00 e le 1.000,00 €.
--	--

Quesito n. 7	<i>indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;</i>
Risposta al quesito n.7	In base al Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 10532 del 27/11/2017 (Alleg.6), richiesto al Comune di San Fili tramite accesso agli atti, risulta che la particella di sedime del fabbricato interessato ricade nella Zona A (<i>Centro Storico</i>).

12

Quesito n. 8	<i>indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.</i>
Risposta al quesito n.8	<p>L'immobile distinto al fgl 10 p.la 236 sub.13, non gode di concessione edilizia e dichiarazione di agibilità, come riportato nella nota del Comune di San Fili prot. n. 1510 del 07/02/2018 in quanto non risultano presenti atti progettuali.</p> <p>Si rimanda al testo della nota del Comune allegata: <i>"tenuto comunque conto che l'attuale sede è stata oggetto di incendio doloso nel dicembre 2010, si comunica che allo stato sul fabbricato di che trattasi non risultano:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1) rilasciate concessioni edilizie o autorizzazioni o qualsivoglia titolo abilitativo per l'esecuzione di lavori;</i> <i>2) presenti richieste di abitabilità-agibilità".</i> <p>Quanto sopra detto non permette di effettuare verifiche accurate circa la presenza di eventuali difformità rispetto ad un progetto approvato con relativa concessione edilizia.</p> <p>A fronte di tale problematica si fa presente che l'attuale unità catastale (fgl 10 p.la 236 sub.13) deriva da una variazione del 13/11/1991, in atti dal 06/07/1999, per via di una fusione/diversa distribuzione spazi interni, che ha portato alla soppressione dei sub. 4 e 8 con categoria originaria A/4 e C/2. La ricerca presso gli Uffici Catastali della Provincia di Cosenza delle planimetrie primitive dei sub 4 e 8 non ha prodotto esiti positivi, in quanto risultano assenti.</p> <p>Da analisi tecnica, avvenuta presso gli uffici comunali sull'adozione di eventuali procedure atte a sanare le carenze degli atti progettuali e urbanistici, è emerso che si potrebbe procedere con la richiesta di un permesso edilizio in sanatoria, art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.380, completo di tutti gli atti necessari all'ottenimento del Certificato di agibilità (Segnalazione Certificata per l'Agibilità).</p>

Quesito n. 9	<i>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 Giudice dell'esecuzione) 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'Uffici Tecnico Erariale;</i>
Risposta al quesito n.9	<p>All'occorrenza potrebbe essere formulata anche un'ipotesi di formazione di più lotti del bene pignorato.</p> <p>Nello specifico si potrebbero formare i seguenti lotti con vano scala in comune:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ lotto n.1, solo piano terra;

- ✓ lotto n. 2, solo piano primo;
- ✓ lotto n. 3, solo piano secondo.

<p>Quesito n. 10</p>	<p><i>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'interno esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. 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;</i></p>
<p>Risposta al quesito n.10</p>	<p>L'immobile della predetta procedura, in base a quanto riportato nel fascicolo d'ufficio all'oggetto "Espropriazione immobiliare post L.80", risulta pignorato per interno, in base alla quota di possesso dei coniugi pari a ½ ciascuno.</p>
<p>Quesito n. 11</p>	<p><i>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 atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva 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;</i></p>
<p>Risposta al quesito n.11</p>	<p>L'immobile allo stato attuale risulta occupato dagli esecutati e dai loro figli. Si conferma che l'immobile è di proprietà dei Sig.ri [redacted] giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Viggiani del 25/10/1999, rep. n. 51628, trascritto a Cosenza il 26/10/1999 ai nn. 16322 R.P. e 21936 R.G.. Non risultano registrati presso l'Ufficio del Registro Provinciale atti privati e/o contratti di locazione come riportato nella nota del 06/12/2017 prot. n. 113475/1 rilasciata dal Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria-Agenzia delle Entrate (Alleg.9).</p>
<p>Quesito n. 12</p>	<p><i>ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.</i></p>
<p>Risposta al quesito n.12</p>	<p>L'immobile risulta occupato dal Sig.re [redacted] dalla moglie [redacted] e dai rispettivi figli.</p>
<p>Quesito n. 13</p>	<p><i>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 superfici o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancamento o riscatto;</i></p>
<p>Risposta al quesito n.13</p>	<p>Sul bene individuato al Catasto al fgl 10 p.la 236 sub. 13 non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o diritti demaniali o censi, livelli o usi civici, come riportato nella nota rilasciata dal Responsabile U.T.C. del Comune di San Fili, prot. 1510 del 07/02/2018.</p>
<p>Quesito n. 13 bis</p>	<p><i>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;</i></p>
<p>Risposta al quesito n.13 bis</p>	<p>Non vi sono spese condominiali, in quanto non risulta costituito alcun condominio. Si può comunque ritenere un costo medio di circa 200 € annue per manutenzioni ordinaria.</p>

<p>Quesito n. 14</p>	<p>determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura a cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul pressò di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, 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 forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali condominiali insolute. <u>Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni:</u></p>								
<p>Risposta al quesito n.14</p>	<p>La valutazione dell'immobile è riferita sul più probabile valore di mercato del bene descritto nei precedenti quesiti.</p> <p>Come è risaputo il valore di mercato di un immobile è espresso in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, della localizzazione del contesto urbano, dello stato di manutenzione, dello stato degli impianti, degli aspetti posizionali (l'esposizione, i livelli etc), dello stato in cui si presenta il bene al momento della stima, etc..</p> <p>Dall'indagine di mercato eseguita in loco, dalle caratteristiche tipologiche dello stesso ed anche dalla categoria attribuita all'immobile (A/3) siamo pervenuti al convincimento che il bene oggetto di stima si cala in un segmento di mercato destinato ad abitazione di tipo economica.</p> <p>Quanto al metodo di stima abbiamo scelto quello sintetico che, riteniamo, meglio si adatta al mercato locale. Tale metodo è orientato al confronto di mercato.</p> <p>Il parametro scelto per la valutazione è il prezzo a m^2 lordo per unità di superficie.</p> <p>Tale parametro può essere calcolato mediante la rilevazione di compravendite di immobili simili. In mancanza di dati relativi a transazioni immobiliari nello stesso segmento di mercato si può ricorrere a quotazioni medie rilevate nelle pubblicazioni del settore immobiliare.</p> <p>Pertanto si è accertato che il mercato offre beni per tipologia pressocchè simile a quello in oggetto ad un prezzo oscillante tra $480 \div 600 \text{ €/mq}$.</p> <p>Stesso range ci viene confermato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari gestita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, che per la zona in esame, beni simili hanno il valore di mercato riportato in tabella 1:</p> <p style="text-align: center;">Tabella 1. Quotazione ricavata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I)</p> <table border="1" data-bbox="308 1630 1433 1794"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Abitazione di tipo economiche (A/3)</th> <th colspan="2">Range di mercato</th> </tr> <tr> <th>Min (€/m^2)</th> <th>Max (€/m^2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1° semestre 2017</td> <td style="text-align: center;">480</td> <td style="text-align: center;">680</td> </tr> </tbody> </table> <p>Quindi un valore medio unitario di 580 €/m^2.</p> <p>Valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, si può ritenere che il prezzo medio equo del bene in oggetto possa stabilirsi in 540 €/m^2.</p> <p>Si ritiene opportuno abbattere il valore stimato del 15 % per tener conto dell'assenza del certificato di agibilità, della concessione edilizia e dell'allaccio alla rete cittadina del gas. Per cui si può determinare un prezzo medio equo di $459,00 \text{ €/m}^2$.</p>	Abitazione di tipo economiche (A/3)	Range di mercato		Min (€/m^2)	Max (€/m^2)	1° semestre 2017	480	680
Abitazione di tipo economiche (A/3)	Range di mercato								
	Min (€/m^2)	Max (€/m^2)							
1° semestre 2017	480	680							

La determinazione della superficie complessiva dell'immobile si calcola facendo riferimento alla Superficie Commerciale, definita come la superficie lorda compresa tra i muri perimetrali e metà della superficie dei muri interni. Essa comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze, ponderate mediante opportuni coefficienti.

(Riferimenti normativi: Norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98. C.

Riferimenti bibliografici: *Codice delle Valutazioni Immobiliari*; Tecnoborsa).

Procedendo al calcolo si ha:

1) Superficie abitazione $\approx 125,74 \text{ m}^2$

2) Superficie balcone con incidenza al 30% $\approx 5,6 * 0,30 \approx 1,68 \text{ m}^2$.

Superficie commerciale dell'immobile: $125,74 \text{ m}^2 + 1,68 \text{ m}^2 = 127,42 \text{ m}^2$.

Il più probabile valore venale dell'immobile è pari ad **€ 58.485,78** = $127,42 * 459$.

Aggiunte e detrazioni al valore capitale.

- Detrazione per rettifica accatastamento che può essere valutata in € 750,00;
- Sanatoria degli abusi descritti al par. 8 che può essere valutati in circa € 3.500,00 (spese tecniche ed eventuali certificazioni degli impianti).

Pertanto il valore venale del bene si assume in € 54.045,44 come dal seguente prospetto:

❖ Valore Capitale (compresa la corte):	€ 58.485,78
❖ Spese catastali:	€ 750,00-
❖ Spese sanatoria	€ 3.500,00-
Valore di mercato:	€ 54.235,78

Infine, considerato che il S.G.I. al punto 14 richiede l'abbattimento forfettario del 15% per oneri tributari e vizi occulti, il valore finale del bene al netto delle correzioni e decurtazioni è pari a **€ 46.100,41**.

Alla presente relazione si allega documentazione fotografica.

Mendicino, 13/02/2018

Il CTU
Ing Giuseppe Dodaro