

TRIBUNALE DI COSENZA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Procedura N°64/2017+39/2016

**PERIZIA DI STIMA  
E RISPOSTA AI QUESITI**

---

Il Giudice dell'esecuzione  
Dott.ssa [REDACTED]

**Esperto incaricato**  
dott. ing. [REDACTED]

ISCRITTO ALL'ALBO DEI C.T.U. PRESSO IL TRIBUNALE DI COSENZA AL N° [REDACTED]



## RELAZIONE TECNICA

### PREMESSA

Il sottoscritto ing. [REDACTED], regolarmente iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED], in data [REDACTED] è stato incaricato dal Giudice Esecutore Dott.ssa [REDACTED] quale Esperto per le Procedure unificate n°64/2017 e 39/2016.

La citata Procedura consiste nell'espletamento dei quesiti posti dal Giudice Esecutore ai fini della valutazione dell'idoneità in atti della documentazione e della stima degli immobili oggetto di pignoramento.

In particolare, in sede di incarico il Giudice Esecutore ha formulato i quesiti di seguito esposti, per i quali si redige la presente perizia tecnica, che constano in 14 quesiti, tra verifiche documentali, accertamenti e stima.

La presente relazione, quindi, viene redatta sulla dell'acquisizione del fascicolo depositato in cancelleria della Sezione Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza, la cui Procedura n°64/2017 e 39/2016 limitatamente alla sola unità immobiliare individuata al Foglio [REDACTED];

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto Perito, in data 22/11/2017, dopo avere prestato giuramento di rito, ha provveduto al ritiro del fascicolo della Procedure n°64/2017 e 39/2016.

Dopo una prima disamina degli atti ha dato inizio alle operazioni necessarie all'espletamento dell'incarico nella seguente cronologia:

- Il giorno 22/11/2017: ritiro del fascicolo presso la cancelleria del Tribunale di [REDACTED] Sezione Esecuzioni Immobiliari per ritiro copie;



- Il giorno 24/11/2017: ritiro copie del fascicolo e restituzione degli originali c/o la cancelleria del Tribunale di ██████████ Sezione Esecuzioni Immobiliari;
- Dal giorno 01/01/2018: inizio delle operazioni peritali mediante disamina della documentazione in atti per verifica di completezza e predisposizione del fascicolo con raccolta informativa dei Procedenti all'Esecuzione e dei Debitori;
- Dal giorno 02/02/2018: esecuzione delle visure catastali, accesso alle geoportale del Comune di ██████████ per l'esecuzione degli accertamenti urbanistici;
- Il giorno 16/03/2018: richiesta documentazione al Comune di ██████████: concessione edilizia, varianti e relativi elaborati grafici, Certificato di Destinazione Urbanistica con eventuali vincoli dei terreni, copia norme tecniche di attuazione, copia planimetria PRG, copia di collaudo statico;
- Il giorno 04/04/2018 primo sopralluogo presso gli immobili siti a ██████████ ██████████ interessati da Procedure n°64/2017 e 39/2016 per la sola unità immobiliare individuata al ██████████;
- Dal giorno 04/04/2018: elaborazione dei dati in possesso e stesura degli elaborati grafici di supporto alla stesura della relazione di stima;
- Il giorno 14/05/2018: richiesta di proroga delle operazioni peritali;
- Il giorno 15/05/2018: proroga del deposito della CTU e rinvio udienza al 02/10/2018;
- Dal giorno 16/05/2018: prosecuzione delle operazioni peritali mediante indagini del mercato immobiliare della zona e stesura della perizia definitiva.





## RISPOSTA AI QUESITI

**Quesito 1-** *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma Codice Procedura Civile (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramenti. In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi sono alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

### Risposta al quesito n°1

La documentazione rinvenuta all'interno del fascicolo processuale risulta essere completa; l'incarico è riferito ad una sola unità immobiliari, di seguito indicate come Unità negoziale 1, appartamento posto al piano terra sito in [REDACTED] in via [REDACTED], individuata al [REDACTED] [REDACTED]

**Quesito 2** – *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarativa di fallimento, fondo patrimoniale)*

### Risposta quesito n°2

Di seguito si riporta quanto rilevato nei fascicoli, inerente la documentazione Notarile, e tramite interrogazione dell'agenzia delle entrate (allegato 6) contenente le iscrizioni e



trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuata a tutto il ventennio anteriore al giorno di trascrizione del pignoramento:

1. Unità negoziale 1 (appartamento): per la Procedura 39/2016 sono allegate le visure ipotecarie aggiornate, in particolare:
  - a. Ipoteca volontaria- derivante da cessione a garanzia mutuo a rogito Notaio [REDACTED] dell'8 settembre 2004 rep. [REDACTED], iscritta in data 10 settembre 2004 ai nn. [REDACTED] r.p. per 225.000,00 a garanzia della somma capitale di 150.000,00, a favore di [REDACTED] S.p.A., contro [REDACTED] per i diritti in ragione di ½ di proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni;
  - b. Pignoramento immobiliare, trascritto il 10 febbraio 2016 ai nn. [REDACTED] [REDACTED]. a favore di [REDACTED] [REDACTED] per azioni, contro [REDACTED], per la piena proprietà nella quota di ½,;
  - c. Ipoteca Legale trascritta il 26/10/2010, ai nn. [REDACTED], a favore di Equitalia ETR S.p.A., contro [REDACTED] per la piena proprietà nella quota di ½ per un importo quota capitale pari a 25.752,30;

Oltre a quanto sopra risultano i seguenti intervenuti:

[REDACTED]

**Quesito 3** – *acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, numero 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.*





### **Risposta quesito n°3**

Dalla disamina della documentazione in atti si evince che non vi sono disponibili gli estratti di mappa catastali necessari all'identificazione del bene. Si è provveduto, pertanto, in via telematica tramite il sistema SISTER, ad acquisire la visura catastale e la mappa censuaria delle unità negoziali oggetto di pignoramento, limitatamente all'unità immobiliare individuata al Foglio [REDACTED]

Gli elaborati sono riportati negli allegati alla presente, al punto 4.

Si è provveduto, inoltre, a richiedere il certificato di destinazione urbanistica dell'area in cui sorge gli edifici, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, in cui sono ubicate le Unità negoziali oggetto di pignoramento, le richieste e il relativo certificato sono riportate in allegato ai punti 3.

### **Quesito 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 millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

*Descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solarium, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna 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.*

### **Risposta quesito n°4**

Le unità negoziali risultano inserite in un immobile di costruzione negli anni 80, realizzata in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, tompagnature esterne in



mattoni forati. Esternamente risulta intonacata e tinteggiata con gli infissi in legno. Gli elaborati grafici sono riportati in allegato 5.

Il fabbricato in cui si trovano inseriti gli immobili oggetto di pignoramento è stato realizzato dall'Impresa [REDACTED].

Il Sig. [REDACTED], per l'immobile in questione otteneva:

- in data 27/11/1979, Concessione Edilizia n° [REDACTED] e successiva variante in corso d'opera, in data 25/10/1983 n° [REDACTED] 9;
- in data 29/01/2002, Concessione Edilizia in sanatoria n° [REDACTED];
- in data 07/06/2002, Concessione Edilizia n° [REDACTED], per ristrutturazione e cambio parziale di destinazione d'uso del piano seminterrato;
- in data 20/06/1987, Certificato di Collaudo Statico delle Strutture rilasciato dall'ing. [REDACTED] e relativa attestazione dell'Ufficio del Genio Civile rilasciata in data 08/07/1987 n° [REDACTED];
- in data 13 marzo 2003 prot. [REDACTED]. Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di [REDACTED], a meno dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento che risulta allo stato priva di agibilità per come trascritto in calce dall'Ufficiale Comunale sul medesimo Certificato di Collaudo parziale.

I documenti sopra citati sono riportati in allegato 3.

Previo sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento si descrive di seguito quanto rilevato.

*1) UNITÀ NEGOZIALE 1 (Procedura 39/2016):*

Per quanto riguarda l'unità negoziale1, trattasi di unità immobiliare del tipo "appartamento", ubicata al primo terra e facente parte di una fabbricato per civile abitazioni e magazzini commerciali, ubicato in Via [REDACTED]





██████████, interamente recintato e dotato di portoncino pedonale e cancello carrabile.

L'unità negoziale 1 è costituita da un appartamento avente accesso indipendente dall'esterno. L'appartamento, risulta con altezza d'interpiano pari a 2,95 m, L'appartamento risulta avere una superficie lorda pari a mq 200,2 e sup. calpestabile pari a mq 168,6 oltre a mq 72,8 di terrazzi. La disposizione degli spazi interni è così costituita: ingresso con disimpegno dal quale si accede al salone, corridoio che dà spazio alla zona notte, costituita da 3 camere da letto, doppi servizi, ripostiglio e cucina. Dal salone e dalla cucina si accede al terrazzo lato sud.

L'accesso all'immobile può avvenire tramite ingresso pedonale o carrabile, posti al piano strada, dai quale si può accedere in modo indipendente all'appartamento, posto al piano terra. Le rifiniture interne dell'unità negoziale 1 (appartamento) sono costituite da pavimentazione in monocottura, porte divisorie in legno.

L'immobile presenta gli impianti elettrici in buono stato di conservazione ma non a norma.

L'impianto di condizionamento/riscaldamento è di tipo autonomo dotato di n° 1 motori refrigerante marca Sanyo, installato all'esterno a servizio della camera da letto padronale, da caldaia centralizzata a pellet ISO Kalor modello Comfort per il riscaldamento dell'appartamento e collegata ai radiatori in ghisa negli ambienti. I bagni sono serviti da scaldino elettrico per acqua sanitaria marca Herman modello Opalja da 22,2 KW.

Catastalmente l'unità negoziale n°1 è censita al N.C.E.U. di ██████████  
██████████, zona censuaria, categoria, classe e consistenza in corso di





definizione, intestato in catasto a [REDACTED]  
[REDACTED] per 1000/1000, proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED], ciascuno proprietà di ½.

**Quesito 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 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 errori 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 e rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato*

#### **Risposta quesito n°5**

La descrizione attuale riportata al punto 4 è conforme a quella contenuta negli atti di pignoramento riferiti alla unità censuaria.

**Quesito 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.*

#### **Risposta quesito n°6**

Dalle indagini effettuate e dalle risultanze della visura catastale, l'unità immobiliare risulta "in fase di definizione" per cui non sono state assegnate superfici, rendite e altro, a meno dell'assegnazione di Foglio, particella e sub, per cui risulta necessario provvedere ad depositare la pratica di accatastamento mediante sistema DOCFA, a cura di tecnico abilitato, il cui costo può essere stimato in € 700,00.



**Quesito 7** – *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

**Risposta quesito n°7**

In relazione agli strumenti urbanistici previsti nella zonizzazione in cui ricadono gli immobile oggetto di pignoramento e stima, si riporta di seguito, quanto acquisito in base al Certificato di destinazione urbanistica, il quale contiene gli elementi delle Norme Tecniche di Attuazione alla zona, in particolare risulta:

UNITÀ NEGOZIALE 1 (APPARTAMENTO) Gli immobili ricadono nel [REDACTED], come riportato nell'elaborato Allegato 4 A). Dalla documentazione acquisita e sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica, Allegato 3 B) si rileva che l'area ricade nella Zona B (Zona residenziale di completamento).

In allegato 5 D) si riporta lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico per la zona B.

**Quesito 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 dire se l'illecito sia stato sanato ossia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del d.p.r. 6 giugno 2001, numero 380 e 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985, numero 47.*

*In particolare, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01e 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 47/85, ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

### **Risposta quesito n°8**

Dall'analisi della documentazione acquisita presso gli Uffici del Comune di [REDACTED] si è proceduto alla verifica di quanto depositato in atti e rilevato durante le visite degli immobili oggetto di pignoramento.

Dalla disamina della documentazione, di cui agli Allegati 3 e 4, si evince quanto segue:

#### **UNITÀ NEGOZIALE 1 (*Appartamento*)**

Il fabbricato in cui si trovano inseriti gli immobili oggetto di pignoramento è stato realizzato dall'Impresa Geom. [REDACTED]. In data 27/11/1979 è stata rilasciata dal Comune di [REDACTED] e successiva variante in corso d'opera, in data [REDACTED].

In data 29/01/2002, è stata rilasciata dal medesimo Comune Concessione Edilizia in sanatoria [REDACTED] e successivamente in data 07/06/2002, Concessione Edilizia n. [REDACTED], per ristrutturazione e cambio parziale di destinazione d'uso del piano seminterrato. Si è provveduto, infine, a richiedere copia di Certificato di Agibilità delle unità immobiliari al Comune di [REDACTED], che risulta emesso in data 13 marzo 2003 prot. [REDACTED] in modo parziale a meno dell'unità immobiliare in questione.

Allo stato attuale, quindi, l'unità immobiliare risulta priva di agibilità, considerando per ai fini del rilascio dell'agibilità risulta necessario adeguare alla normativa attuale l'impianto elettrico, oltre che effettuare la pratica di





accatastamento, si ritiene che per il rilascio del certificato di Agibilità sia necessaria una spesa di € 2500,00

**Quesito 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 giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini e dalla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione di stima i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.*

### **Risposta quesito n°9**

Trattandosi di unica unità immobiliare costituita da appartamento, la stessa non risultano frazionabile o vendibile in lotti.

**Quesito 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 anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 codice di procedura civile dall'articolo 846 c.c. e dalla legge 3 giugno 1940, numero 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa*

### **Risposta quesito n°10**

Per come descritto al quesito 9 si tratta di unità immobiliare identificata come unica Unità negoziale 1 appartamento, pignorata per la quota parte, quindi non si è proceduto ad ulteriore lottizzazione.



**Quesito 11** – *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso data certa anteriore la 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 in scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene*

**Risposta quesito n°11**

Allo stato attuale gli immobili afferenti alla Procedure Esecutiva risultano occupati dai figli dei proprietari esecutati.

**Quesito 12** – *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

**Risposta quesito n°12**

Come sopra esposto le unità immobiliare risulta occupato dai figli dei proprietari esecutati.

**Quesito 13** – *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità od indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli oneri di natura condominiale (segnalandosi se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibile al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o censi, livelli o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

**Risposta quesito n°13**

Dall'analisi della documentazione in atti e da quella acquisita presso l'Ufficio del Comune di [REDACTED] in particolare secondo le indicazioni contenute nelle Norme





Tecniche di attuazione e riportate nel Certificato di destinazione Urbanistica, l'unità immobiliare ricade in area in zona B soggetta a vincolo Idrogeologico Forestale.

**Quesito 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.*

### **Risposta quesito n°13 -bis**

Relativamente all'Unità immobiliare n°1 (appartamento) le spese di manutenzione annue possono quantificarsi in circa € 550,00/anno

Si evidenzia, inoltre, che il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è dotato di condominio.

**Quesito 14** – *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri, ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà.*

*Proceda, inoltre, all'abbattimento 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 spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.*

#### **Risposta quesito n°14**

Sono state svolte le opportune indagini di natura tecnico-economica, sia presso gli Uffici dell’Agenzia del Territorio che presso Operatori ed Agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire alle unità immobiliari in questione.

Trattandosi nella fattispecie prevalentemente di unità abitativa la stima sarà effettuata con l’individuazione del valore commerciale in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e con particolare riguardo al loro stato di conservazione e manutenzione.

Per la stima degli immobili si adotta il metodo sintetico del confronto che permette di stabilire il valore venale del singolo immobile e, quindi, il più probabile prezzo che il bene assumerebbe qualora fosse posto in vendita, in condizioni di ordinarietà di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza.

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio o, come d’accezione comune, “il più probabile valore di mercato “, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

Sono stati acquisiti inoltre, nel corso dei sopralluoghi effettuati, elementi di mercato tramite indagini dirette, incontri con operatori del settore e consultazione ed analisi di pubblicazioni specializzate di carattere locale, come gli Osservatori Immobiliari editi dalla FIAIP.

Nelle ipotesi formulate, effettuati i dovuti raffronti, i risultati di quanto sopra possono essere sintetizzati indicando come i più probabili valori medi di mercato delle unità in questione, i seguenti valori unitari riferiti alla superficie lorda vendibile come sopra determinata:

- 1) UNITÀ NEGOZIALE 1 (appartamento) – Sita in [REDACTED]  
[REDACTED] del NCEU di  
detto Comunc.



Di seguito si riportano le indagini eseguite sulla base dell'OMI per l'unità immobiliare:

**Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2**

**Provincia:** ██████████ **Comune:** ██████████

**Fascia/zona:** Suburbana/SUBURBANA - LOCALITA ██████████

**Codice di zona:** E1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Ville-Villini	NORMALE	860	1100	LORDA

Sulla base delle indagini di mercato per come sopra descritte e le analisi del bene, per come condotte e esplicitate nella presente relazione, si riportano di seguito i valori adottati alla base del calcolo, tenendo conto del periodo particolare di crisi del mercato immobiliare del momento. La superficie commerciale è stata ragguagliata per come previsto dalle Norme UNI EN 15733.

Unità immobiliare Piano	Superficie lorda (mq)	€/mq	Superficie Commerciale (UNI EN 15733) (mq)	€
<b>Unità negoziale 1</b>				
Appartamento piano terra	200,2	700	200,2	140.140,00
Terrazzi	72,8	700	(30%) 21,84	15.288,00
<b>TOTALE</b>				<b>155.428,00</b>
DECURTAZIONE 15 %				23.314,20
DECURTAZIONE PER RILASCIO AGIBILITA'				2.500,00
DECURTAZIONE SPESE AGGIORNAMENTO CATASTO				700,00
<b>TOTALE A BASE D'ASTA</b>				<b>128.913,80</b>

## Conclusioni

Sulla base degli accertamenti esperiti, dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, sono stati determinati i valori venali ovvero i più probabili valori di mercato delle unità immobiliari oggetto della esecuzione



immobiliare.

I suddetti valori di mercato, riportati nei prospetti di cui sopra, sono stati attribuiti con riferimento allo stato di conservazione e di manutenzione esclusivamente della parte muraria ed impiantistica escludendo il valore degli arredi.

Con quanto fin qui esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferito, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito, rassegno la presente relazione costituita da 17 pagine oltre gli allegati e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

**Il Tecnico**

████████████████████





## INDICE

PREMESSA .....	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	2
RISPOSTA AI QUESITI.....	4
Risposta al quesito n°1.....	4
Risposta quesito n°2 .....	4
Risposta quesito n°3 .....	6
Risposta quesito n°4 .....	6
Risposta quesito n°5 .....	9
Risposta quesito n°6 .....	9
Risposta quesito n°7 .....	10
Risposta quesito n°8 .....	11
Risposta quesito n°9 .....	12
Risposta quesito n°10 .....	12
Risposta quesito n°11 .....	13
Risposta quesito n°12 .....	13
Risposta quesito n°13 .....	13
Risposta quesito n°13 -bis.....	14
Risposta quesito n°14 .....	15
Conclusioni.....	16

