

TRIBUNALE DI COSENZA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE -----

Esperto stimatore

XXXXXXXXXXXX

TRIBUNALE DI COSENZA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°xxxxxx

PREMESSA

Con provvedimento del Giudice dell'esecuzione immobiliare n°xxxxxxx, dott.ssa xxxxxxx, in data 22.05.2017, veniva nominata esperto stimatore nella procedura sopra indicata, la sottoscritta ing. xxxxxxxxxxxx con studio in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Il 22.05.2017 veniva conferito l'incarico, la scrivente prestava giuramento di rito, e nell'occasione venivano posti i seguenti quesiti:

- 1)** Verifichi prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, comma n° 2 cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi 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 solo 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;
- 2)** Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
- 3)** Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 4)** Descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano,interno, caratteristiche

interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, 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, 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 vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;

6) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 art.46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47;

9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso alla loro formazione 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'Ufficio Tecnico Erariale;

10) Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, dove 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'art. 577 cod. proc. Civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

11) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso a data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifiche se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

12) Dove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie pubblica) o di usi civici evidenziando eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;

13 bis Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese 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.

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 opponibile 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 nove 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 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);

15) Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con i relativi dati catastali e prezzo base: - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota e del suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1) a 14).

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1) I dati forniti dalla **dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico – ipotecaria e catastale ventennale** sono completi e permettono di individuare l'immobile dell'esecuzione immobiliare. Da ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio (Agenzia delle Entrate) e la Conservatoria Immobiliare di Cosenza si è rilevato che:

Quesito 2) Nel ventennio, l'immobile censito al N.C.E.U. al foglio n° XXXXXXXXXXXXXXXXXX oggetto di pignoramento, è stato oggetto delle seguenti formalità:

- Trascrizione del xxxxxxxx – Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxx – Atto tra vivi – Donazione
- Iscrizione del xxxxxxxxx R.P. xxxxxxxx R.G. xxxxxxxxxx – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo con cancellazione totale del xxxxxxxx annotazione n.xxx.
- Iscrizione del xxxxx R.P. xxx R.G. xxx Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Finanziamento con estinzione totale dell'obbligazione in data xxxxx, con comunicazione n.xxxxxxxxxxxxxx e cancellazione totale eseguita in data xxxxxxxxx
- Iscrizione del xxxxxxx R.P. xxxxx e R.G. xxx Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo;
- Trascrizione del xxxxxxx R.P. xxxxx R.G. xxxxx Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

L'immobile censito al N.C.E.U. al foglio n°XXXXXXXXXXXXXXXXXX oggetto di pignoramento, è stato oggetto delle seguenti formalità:

- Iscrizione del xxxxxxx R.P. xxx R.G. xxxx Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo e cancellazione totale con annotazione del xxxxxxx n. xxx;
- Iscrizione del xxxxxxx R.P. xxx R.G. xxxx Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo;
- Trascrizione del xxxx R.P. xxxx R.G. xxx Atto tra vivi – Compravendita
- Iscrizione del xxx R.P. xxxx R.G. xxxxx Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di finanziamento e cancellazione totale in data xxxxx;
- Iscrizione del xxxx R.P. xxxx e R.G. xxxx Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo;
- Trascrizione del xxxx R.P. xxxx R.G. xxxx Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

Quesito 3) Si allegano visure catastali, mappa catastale e planimetria catastale per individuare gli immobili nel contesto urbano.

Quesito 4) In data xxxxx alle ore 16:00 la sottoscritta si è recata presso gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Gli immobili sono ubicati nel comune di xxxx provincia di xxxx, in località xxxx alla traversa Via xxxxxxxx ex xxxxxxxxxxxx al primo piano di un fabbricato in cemento armato per l'appartamento e al piano seminterrato dello stesso fabbricato per il locale magazzino adibito a laboratorio per la realizzazione e vendita di xxxxxxxxxxxxxx "xxx xxx" di xxxxx. Il fabbricato confina con strada privata di accesso, e con altre proprietà (p.lle n. xx xx xx del foglio xx). L'intero fabbricato ha una corte comune ad uso di tutti i residenti.

Gli immobili risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di xxxx nel Comune di xxxxx al foglio n. xx particella n. xx subalterni n. x e n. x zona censuaria n.2 e sono rispettivamente di categoria A/2 (abitazione di tipo civile) classe 2 e consistenza x vani per l'appartamento, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri) classe 3 e consistenza di xx m² per il locale magazzino. Ambedue sono proprietà 1000/1000 del sig xxxxxxx.

L'appartamento si compone da ingresso, soggiorno ed angolo cottura, due camere da letto, bagno padronale, bagno di servizio e lavanderia, disimpegno e due terrazzi coperti. L'appartamento ha impianto di riscaldamento autonomo, e sia l'impianto idrico che l'impianto elettrico risalgono all'anno di realizzazione del fabbricato (fine anni '80). Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato con due piani fuori terra (piano

rialzato e primo piano). Nell'appartamento gli infissi esterni sono in alluminio mentre gli infissi interni sono porte tamburate rivestite.

La pavimentazione interna è caratterizzata da parquet per le camere da letto e da marmette in granito per la zona giorno. I bagni e l'angolo cottura sono rivestiti con piastrelle di ceramica. La pavimentazione esterna è in calcestruzzo.

Il locale posto al seminterrato destinato alla produzione e vendita di xxxxxx è composto da un locale ufficio per il ricevimento, da due vani adibiti a laboratorio collegati da una grande porta scorrevole, da due locali di deposito e da uno di sgombero, da un ingresso e da un locale W.C. con antibagno. L'intero magazzino è servito da proprio autoclave per l'acqua. La pavimentazione è in marmette ed in ceramica nel bagno. Gli infissi esterni in alluminio hanno delle grate antintrusione.

Viene di seguito riportata la superficie calpestabile di ogni singolo vano e dell'intero immobile. Per sua definizione la superficie calpestabile è la superficie reale che costituisce lo spazio di ciascun "vano" o stanza di un appartamento, o in generale di un immobile che sia esso ad uso abitativo, ufficio o di destinazione di tipo commerciale.

La superficie calpestabile non tiene conto delle mura di divisione o perimetrali e degli spazi esterni (come balconi, porticati, ecc).

SUPERFICIE CALPESTABILE mq	APPARTAMENTO	SUPERFICIE CALPESTABILE mq	LOCALE ARTI E MESTIERI
Letto 1	13,68	Ingresso	32,2
Letto 2	15,00	Laboratorio1	23,8
Balcone 1	9,30	Laboratorio2	153,9
Balcone 2	52,50	Deposito 1	32,48
Bagno 1	2,66	Deposito 2	30,24
Bagno 2	6,90	Ufficio	31
Soggiorno	39,00	Locale di sgombero	21,53
Angolo cottura	7,70	Bagno + Antibagno	11,31
Disimpegno	5,00		
Ingresso	6,12		
Lavanderia	1,75		
	97,81 mq		336,46 mq

L'immobile è ubicato in una zona residenziale del territorio comunale di xxxxx località xxxxx ed è limitrofo alla trafficata strada provinciale xxxxxxxx che attraversa l'intera frazione e dista circa 6 Km dal medesimo comune. Si hanno inoltre:

- L'asse autostradale xxxx con lo svincolo xxxxxxxx (università xxxxxxxxx) a circa 4 Km;
- La Strada provinciale xxx ramo della xxxx (xxxxxxx) a circa 3 Km;
- La zona è servita da autobus di linea e non è da una serie di servizi commerciali dislocati lungo la via xxxxxx come farmacie e negozi di vario genere al dettaglio. Il centro commerciale più vicino dista circa 2,5 Km.

L'immobile si inserisce a livello geografico ed urbanistico nell'aria gravitazionale xxxxxxxx. La zona negli anni '80 /'90 ha risentito di profondi cambiamenti a livello urbanistico ed economico. Si è passati da una realtà prettamente agricola ad uno sviluppo artigianale, commerciale ed imprenditoriale ed un forte incremento per quanto riguarda l'attività edilizia. Tutto questo fa sì che nella zona sono facilmente accessibili tutti i servizi offerti sia dalla urbanizzazione primaria che da quella secondaria, inoltre gravita nella zona un centro commerciale e numerosi negozi di vendita al dettaglio e di ristorazione.

Quesito 5) La descrizione del bene è conforme sia nei dati catastali, nell'indirizzo e nel piano a quanto dichiarato nella dichiarazione notarile.

Quesito 6) Non sono state riscontrate difformità o mancanze nella documentazione catastale.

Quesito 7) Considerato che si tratta di struttura edilizia urbana l'indicazione dell'utilizzazione è data dalla categoria di appartenenza, ed in questo caso A/2 per l'appartamento e C/3 per il laboratorio arti e mestieri.

Quesito 8) Gli immobili sono conformi alla concessione edilizia, pratica di costruzione edile n.xx del xxxxx ed hanno dichiarazione di agibilità (abitabilità) con prot. N. xxx del xxxxxx.

Quesito 9) I due immobili, considerato che stiamo parlando di un appartamento e di un magazzino per arti e mestieri, sono vendibili singolarmente.

Quesito 10) L'immobile non è pignorato *pro quota*.

Quesito 11) Gli immobili, sono rispettivamente l'abitazione e il luogo lavorativo dell'esecutato.

L'appartamento è occupato dalla famiglia mentre il locale arte e mestieri è gestito nella conduzione dallo stesso proprietario che svolge lì la sua attività economica e lavorativa.

Quesito 12) Non esiste alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Quesito 13) L'immobile non ha vincoli artistici, storici e alberghieri. Non esistono vincoli ed oneri di natura condominiale in quanto il fabbricato (inclusi quindi i vari magazzini) non è dotato né di regolamento condominiale né di tabelle millesimali. Non esistono inoltre diritti demaniali.

Quesito13bis) L'intero fabbricato non essendo dotato di regolamento condominiale e né di tabelle millesimali non ha un importo fisso di gestione e di manutenzione, le eventuali spese ordinarie e straordinarie vengono gestite in maniera autonoma e suddivise tra i residenti stessi.

Quesito 14)

METODO DI STIMA

Ai fini del giudizio tecnico-estimativo la stima del valore di mercato degli immobili secondo le norme UNI 11612/2015 stabilisce i principi ed i procedimenti funzionali relativi alla stima e al valore di mercato degli immobili, escludendo basi di valore diverso e tenendo conto delle principali specifiche provenienti dalle norme di riferimento e dagli standard internazionali, europei e nazionali, il tutto a beneficio dei soggetti coinvolti al fine di migliorare la qualità. Ovviamente, maggiore è il numero dei dati relativi agli immobili di confronto (comparabili) migliore è l'attendibilità del risultato dovuto alle più precise condizioni di svolgimento della stima.

Negli immobili sopra descritti sono rilevanti i fattori estrinseci quali la zona urbanistica e l'ubicazione rispetto ai servizi di interesse generale, alle infrastrutture e servizi pubblici esistenti, alle strutture commerciali e ricreative e quelle intrinseche quali l'esposizione o la vicinanza verso la strada principale (nel caso specifico la via xxxxxxxx), lo stato di manutenzione, le caratteristiche interne, la dimensione degli spazi interni e dei servizi annessi.

Vengono di seguito indicate le rilevazioni di mercato (compravendite immobiliari) desunte da indagini effettuate sugli immobili che presentavano caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili agli immobili in esame.

a. **Indagine diretta.**

Destinazione arti e mestieri. Immobile a destinazione produttiva

Le indagini effettuate sul mercato immobiliare della zona in cui ricadono gli immobili in esame hanno rilevato vendite di unità con caratteristiche comuni, e dalla loro lettura, si è pervenuti ad un valore medio unitario. Sono di seguito riportati in tabella i valori relativi ad immobili a carattere produttivo- commerciale, ubicati su xxxxxx e nelle zone limitrofe riferiti alla superficie commerciale e ad appartamenti ricadenti nella stessa zona.

Destinazione a carattere produttivo

SUPERFICIE (MQ)	COSTO COMPLESSIVO (€)	COSTO A MQ (€)
300,00	180.000,00	600,00
80,00	85.000,00	1.063,00
229,00	215.000,00	939,00
280,00	230.000,00	821,00

Destinazione civile abitazione

SUPERFICIE (MQ)	COSTO COMPLESSIVO (€)	COSTO A MQ (€)
232,00	225.000,00	970,00
145,00	180.000,00	1.241,00
270,00	280.000,00	1.037,00
180,00	190.000,00	1.050,00
120,00	125.000,00	1.042,00
90,00	100.000,00	1.111,00

Si attesta un valore medio pari a **1.075,00 €/mq** per un immobile di civile abitazione e di **856,00 €/mq** per immobili ad uso laboratorio.

b. **Indagine indiretta.**

Le indagini indirette sono state effettuate tramite le pubblicazioni riguardanti il settore immobiliare come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, (nel caso specifico quello di xxxxxxxxxxxxxxxx) dove si rileva il valore di un immobile in base a normali condizioni di manutenzione.

In questo caso la valutazione considera come dato fondamentale la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto in questo caso la superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%. Inoltre gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, (come in questo caso il piazzale antistante a corredo del fabbricato) non possono essere aggiunti alla

superficie da stimare. Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle rifiniture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. Allo stesso modo verranno considerate anche le qualità estrinseche dell'immobile. Per stimare l'immobile si applicheranno i principali coefficienti correttivi e moltiplicati (o coefficienti di merito) per il valore a mq di zona ricavato dalla precedente tabella.

<i>Coefficienti correttivi:</i>	<i>Appartamento</i>	<i>Laboratorio</i>
• Isolamento termico ed acustico, impianti	0,9	0,9
• Livello primo piano	1,0	0,8
• Unità dotata di posto auto di proprietà esclusiva	1,05	1,05
• Luminosità	1,0	0,8
• Conservazione	1,0	1,0
Coefficiente correttivo totale	0,945	0,605

Pertanto utilizzando per l'appartamento il valore medio di **1.075,00 €/mq** moltiplicato per il coefficiente correttivo pari a **0,945** si ottiene un valore di **1.016,00 €/mq**, mentre per il laboratorio considerando il valore medio di **856,00 €/mq** moltiplicato il coefficiente correttivo di **0,605** si ottiene un valore di **518,00 €/mq**.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie coperta

- 100% delle superficie calpestabile
- 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti)
- 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi)

Superficie scoperta

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti.

Per l'immobile a destinazione di civile abitazione abbiamo:

- Superficie commerciale 105,25 mq
- Balcone 1 52,50 mq
- Balcone 2 9,30 mq Totale 61,80 mq *25% = 15,45 mq

Totale = **120,70 mq**

Valore dell'immobile (Appartamento) 120,70 mq * 1.016,00 €/mq = 122.631,00 €

Per il laboratorio:

Superficie coperta

Superficie commerciale **370,00 mq**

Valore dell'immobile (Laboratorio) 518,00 €/mq * 370,00 mq = 191.660,00 €

Un'ulteriore verifica è stata condotta confrontando il valore ottenuto al mq con il valore relativo agli immobili, a seconda della propria destinazione, del valore normale espresso dal 'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite allo stato conservativo "normale" per la specifica destinazione d'uso dell'immobile. Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: xxxxxx

Comune: xxxxxx

Fascia/zona: Semicentrale/xxxxxxxxxxx

Codice di zona: C3xxx

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	

Capannoni industriali	NORMALE	395	630	L	2	3,2	L
Laboratori	NORMALE	460	550	L	2,3	2,8	L

Dal un confronto si può vedere come il valore ricavato in base al mercato immobiliare si attesta bene con il valore delle quotazioni immobiliari sia per quanto riguarda l'appartamento che il laboratorio "arti e mestieri".

Rassegno la presente Relazione di C.T.U. completa di tutti gli allegati, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, e restando a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento dovesse occorrere.

