

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
***Ufficio Esecuzioni Immobiliari***



**COMUNE DI CASTROLIBERO**  
***(Provincia di Cosenza)***

**PROCEDURA ESECUTIVA: n° 80/2015 R.G. Esec. Imm.**

• **UBI BANCA – UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.c.p.A.**  
**(Creditore)**  
Avv.ti [REDACTED]

• [REDACTED]  
**(Debitori)**  
Avv.to [REDACTED]

**PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**  
***Relazione ed Allegati***

**LUZZI, li 10/03/2018**

**IL C.T.U.**

Ing. [REDACTED]

**RELAZIONE DI PERIZIA**

**PROCEDURA ESECUTIVA n° 80/2015 R.G. Esec. Imm.**

**\* PARTI IN CAUSA**

➤ UBI BANCA – UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.c.p.A.con sede legale in Bergamo (BG) piazza Vittorio Veneto n. 8, numero di iscrizione 345283 e codice fiscale 03053920165 - **Ente Creditore** - rappresentata e difesa

dagli

ed elettivamente

domiciliata in Cosenza via Beato Umile, Pal. Samo.

, nato **Parte debitrice-**  
rappresentato e difeso dall'

➤ nata **-Parte debitrice**  
**non datore di ipoteca;**

➤ , nato **Parte**  
**debitrice.**

**\* PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO**

La sottoscritta , nata  
iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 4395, nominata C.T.U., in data 15/05/2017, redige la seguente perizia relativamente alla proc. esec. iscritta al n° 80/2015 del R.G. Esec. Imm., promossa da UBI BANCA – UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.c.p.A, contro i

**\* OGGETTO DI CAUSA**

L'oggetto di causa è il pignoramento degli immobili ubicati nel Comune di Castrolibero (CS) alla C/da Motta, e così identificati al catasto fabbricati:

- foglio di mappa n°13 part. 200sub 7, piano primo, zona censuaria 2, cat.

A/3, classe 2, consistenza 8 vani, e rendita € 619,75; è intestato

per la piena proprietà a seguito di

atto di compravendita del 30/09/2009, rep. n. 61200 stipulato dal notaio

- foglio di mappa n°13 part. 200sub 2, piano sottostrada, zona censuaria 2, cat. C/6, classe 3, consistenza 81 mq, e rendita € 251,00; è intestato al sig.

per la piena proprietà a

seguito di atto di divisione del 15/01/1998, rep. n. 12728 stipulato dal

- foglio di mappa n°13 part. 200sub 3, piano terra, zona censuaria 2, cat.

A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, e rendita € 426,08; è intestato ai sig.ri

per il diritto di abitazione ed

alla sig.ra

per la piena

proprietà a seguito di atto di compravendita del 06/03/2013 rep. n. 8573

stipulato dal notaio

**\* QUESITI POSTI DAL GIUDICE**

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati

delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato: effettuati 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 mancato). 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 rispondenti 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'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;



4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via numero civico, scala, piano interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché i 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'identificazione 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) 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;	
	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	
	urbanistica-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. In particolare in	
	caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi	
	dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno	
	2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica	
	sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto	
	istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo	
	stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le	
	eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la	
	verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa	
	eventualmente presentare che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni	
	previste dall'art. 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero	
	dall' articolo 46, comma quinto D.P.R. 380/2001 specificando il costo per il	
	conseguimento del titolo in sanatoria;	
	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 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 sola *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 proprietari, 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. 557 cod. prov. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla legge 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; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultano 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) ove 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 eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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;

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima ed 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 ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge avendo 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 successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'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 AL QUESITO n° 1**

La documentazione verificata di all'art. 567, comma 2 del Cod. Proc. Civile, risulta idonea e completa ad eccezione dei certificati di iscrizioni e trascrizioni nel ventennio che sono stati effettuati dal sottoscritto CTU. Da tali certificati emerge che per il bene di cui al foglio n. 13 part. 200 sub 3 del comune di Castrolibero, il pignoramento del diritto di abitazione non risulta trascritto (*Vedi all. A – Ispezioni ipotecarie*).

Per l'immobile di cui sopra, foglio n. 13 part. 200 sub 3, è stato pignorato il diritto di abitazione in testa al [REDACTED]. Il diritto di abitazione, secondo il codice civile, consiste nel diritto di utilizzo di una casa come abitazione limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia. Tale diritto è insuscettibile di ipoteca e/o di autonomo pignoramento. L'art. 2810 c.c. nello stabilire i beni oggetto di ipoteca e gli art. 2814, 2815 e 2816, nel disciplinare l'ipoteca, ignorano i diritti minori di uso e abitazione. Pertanto sulla scorta di quanto sopra, tale immobile non verrà trattato e quindi sarà escluso dalla stima.

\* **RISPOSTA AL QUESITO n° 2**

Sulla base delle ispezioni ipotecarie, si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

➤ Appartamento di cui al Foglio n. 13 part. 200 sub 7

a) **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

fondario a rogito [REDACTED] del 30/09/2009 rep. n° 61201,

trascritto in data 01/10/2009 ai nn. 5566 R.P. e 30187 R.G.;

A FAVORE: **B@nca 24-7 S.p.A. – Gruppo Unionedi Banche Italiane–**

sede Bergamo;

CONTRO:

- [REDACTED] (*Parte debitrice*), per i

diritti di 1/1 di proprietà;

- [REDACTED] *Parte debitrice*

*non datore di ipoteca*);

Ipoteca di € 300.000,00 a garanzia della somma capitale di €

150.000,00, durata mutuo 30 anni;

b) **Ipoteca giudiziale:**

Tribunale di Milano del 29/05/2012 rep. n° 8962, iscritto in data

22/07/2013 ai nn. 1593 R.P. e 18693 R.G.;

c) **Verbale di pignoramento immobili:**

Tribunale di Cosenza del 18/03/2015 rep. n° 517, trascritto in data

10/04/2015 ai nn. 6504 R.P. e 7878 R.G.;

A FAVORE: **UBI BANCA– UNIONE DI BANCHE ITALIANE**

**S.C.P.A.sede Bergamo (BG);**

CONTRO:

- [REDACTED] (Parte debitrice), per i

diritti di 1/1 di proprietà;

➤ Locale deposito di cui al Foglio n. 13 part. 200 sub 2

a) **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

fondario a rogito Notaio [REDACTED] del 31/05/2005 rep. n°

75739, iscritta in data 01/06/2005 ai nn. 8517 R.P. e 21036 R.G.;

A FAVORE: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**– sede

Siena;

CONTRO: [REDACTED] per

i diritti di 1/1 di proprietà;

b) **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

fondario a rogito Notaio [REDACTED] del 28/07/2006 rep. n°

84235, iscritta in data 29/07/2006 ai nn. 5128 R.P. e 26030 R.G.;

A FAVORE: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**– sede

Siena;

CONTRO: [REDACTED] per i

diritti di 1/1 di proprietà;

c) **Verbale di pignoramento immobili:**

Tribunale di Cosenza del 18/03/2015 rep. n° 517, trascritto in data

10/04/2015 ai nn. 6504 R.P. e 7878 R.G.;

A FAVORE: **UBI BANCA – UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.C.P.A.**

sede Bergamo (BG);

CONTRO: [REDACTED] per i

diritti di 1/1 di proprietà;

➤ Appartamento di cui al Foglio n. 13 part. 200 sub 3

a) **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

fondario a rogito Notaio [REDACTED] del 31/05/2005 rep. n°

75739, iscritta in data 01/06/2005 ai nn. 8517 R.P. e 21036 R.G.;

A FAVORE: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**– sede

Siena;

CONTRO: [REDACTED] per

i diritti di 1/1 di proprietà;

b) **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

fondario a rogito Notaio [REDACTED] del 28/07/2006 rep. n°

84235, iscritta in data 29/07/2006 ai nn. 5128 R.P. e 26030 R.G.;

A FAVORE: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**– sede

Siena;

CONTRO: [REDACTED] per i

diritti di 1/1 di proprietà;

\* **RISPOSTA AL QUESITO n° 3**

La mappa censuaria e le visure catastali degli immobili in oggetto sono stati acquisiti (v. *allegato B*).

\* **RISPOSTA AL QUESITO n° 4**

I beni oggetto di pignoramento, incorporati in un fabbricato di maggiore consistenza, sono ubicati nel Comune di Castrolibero (CS) alla C/da Motta n.

22 e 26. Il sopralluogo per la visione degli immobili in oggetto è stato effettuato in data 29/07/2017, alla presenza del sig. [REDACTED] che ha permesso la visione degli stessi.

Immobile di cui al Foglio n. 13 part. 200 sub 7

Esso è un appartamento posto al piano primo, di un edificio prevalentemente a destinazione residenziale, vi si accede tramite scalin c.a. interna posta sul lato nord dello stesso. La sua distribuzione interna è organizzata in modo da avere un ingresso-soggiorno, una cucina abitabile, tre camere da letto, uno studio, due bagni, un ripostiglio e due balconi. Il tutto come da planimetria catastale allegata (*Vedi Allegato C: Planimetria Catastale*). L'appartamento così composto ha una superficie interna calpestabile pari a 132 mq, una superficie di 55.60 mq di balconi, mentre la superficie lorda del solo appartamento è di 156 mq, mentre la superficie commerciale è di 169.90 mq comprensiva dei balconi computati al 25%, con un'altezza utile di m 2.90. La struttura portante è realizzata in c.a. ed i solai sono del tipo latero-cementizio, le pareti esterne di tamponatura, realizzate in laterizio e rifinite con intonaco civile e tinteggiatura, presentano un buon stato conservativo e godono di affacci e disposizioni buone come si evince dalla documentazione fotografica allegata (*Vedi Allegato D: Documentazione fotografica*). Per quanto riguarda le finiture interne abbiamo, pavimenti realizzati in gres (effetto legno nella zona notte), rivestimenti con piastrelle in gres porcellanato e pareti intonacate e tinteggiate, mentre gli infissi sono in alluminio. E' dotato di allaccio alla rete idrica e fognaria comunale, nonché è provvisto di un impianto elettrico, idrico e di

riscaldamento. Quest'ultimo avviene per tramite di caldaia collegata al metano, mentre all'interno vi sono i radiatori in alluminio.

Immobile di cui al Foglio n. 13 part. 200 sub 2

Trattasi di un locale magazzino/deposito posto al piano sottostrada dello stesso fabbricato dell'immobile descritto in precedenza. Ad esso vi si accede direttamente dall'esterno per mezzo di una rampa. E' dotato della sola porta d'ingresso in ferro e quindi privo di finestre. Si presenta allo stato rustico con un intonaco a rinzaffo. L'impianto elettrico è precario, con presenza di quattro corpi illuminanti. La sua altezza interna è pari a m 2.45, sviluppa una superficie calpestabile di 78.10 mq ed una superficie lorda pari a 89.50 mq.

Entrambi gli immobili (poiché facenti parte dello stesso fabbricato) presentano una buona ubicazione perché trovati in una zona urbanizzata ed i servizi offerti dal Comune di Castrolibero non sono distanti da esso. Nelle vicinanze sono presenti attività artigianali e commerciali. Percorrendo per circa 250 metri di una traversa interna, che passa a pochi metri dal fabbricato, si raggiunge la strada principale che conduce alla c/da Andreotta (la contrada principale di Castrolibero) ed al centro città di Cosenza; queste distano rispettivamente 2,5 Km e 5 Km. A circa 5,5 Km si raggiunge l'uscita dell'autostrada A2 – Cosenza Sud.

**\* RISPOSTA AL QUESITO n° 5**

I dati catastali attuali e la descrizione del bene trovano corrispondenza con quelli risultanti dalla trascrizione del pignoramento.

**\* RISPOSTA AL QUESITO n° 6**

Dal confronto effettuato in fase di sopralluogo, tra la consistenza e

conformazione reale degli immobili con la planimetria catastale, non sono emerse difformità.

**\* RISPOSTA AL QUESITO n° 7**

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Castrolibero è il PSC (Piano Strutturale Comunale), esso per la zona di nostro interesse prevede zona edificabile, nello specifico zona AUB2 – Sub ambiti urbanizzati da riqualificare. Le norme che regolano tale zona saranno allegate alla presente (*Vedi Allegato E: Norme urbanistiche*).

**\* RISPOSTA AL QUESITO n° 8**

Entrambi gli immobili sono stati realizzati con il titolo autorizzativo "Concessione di Edificare" rilasciata dal sindaco in data 08/06/1985, prot. n. 3628, prat. n. 922, avente ad oggetto – Costruzione di un fabbricato artigianale. Con successiva Concessione in Sanatoria è stata autorizzata la variazione di altezza del sub 2. Il sub 7, ad oggi risulta ancora autorizzato come artigianale, mentre allo stato reale è utilizzato come abitazione, così come accatastato. Quindi esso non è conforme alle autorizzazioni urbanistiche comunali ma è possibile effettuare una sanatoria per cambio di destinazione d'uso. Entrambi gli immobili sono privi del certificato di agibilità. La variazione di destinazione d'uso è possibile, e per poter ottenere tale sanatoria è necessario effettuare il pagamento degli oneri di urbanizzazione; il loro costo è pari al 5% dell'importo scaturente dal prodotto del volume dell'immobile da sanare per 173,20 €/mc. L'immobile in oggetto sviluppa un volume pari a 156 mq x 3.10 m= 483,60 mc, quindi 483,60 mc x 173,20 €/mq = 83.759,52 €, calcolando il 5% si ottiene € 4.187,98. In

definitiva il costo degli oneri urbanizzazione per ottenere la sanatoria ammontano ad € 4.187,98. Ovviamente a tale importo andranno aggiunti i costi professionali di un tecnico abilitato per la presentazione della pratica e i versamenti e marche da bollo per l'istanza.

**\* RISPOSTA AL QUESITO n° 9**

I beni pignorati sono indipendenti, con una propria autonomia funzionale e catastalmente separati, pertanto possono essere venduti in due lotti separati. Ai fini della presente relazione si attribuisce il LOTTO 1 all'immobile di cui al sub 7 e LOTTO 2 per l'immobile di cui al sub 2.

**\* RISPOSTA AL QUESITO n° 10**

Gli immobili non sono pignorati *pro quota*.

**\* RISPOSTA AL QUESITO n° 11**

Entrambi gli immobili sono detenuti, occupati ed utilizzati dai rispettivi proprietari e su di essi non gravano contratti di locazione.

**\* RISPOSTA AL QUESITO n° 12**

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

**\* RISPOSTA AL QUESITO n° 13**

Sui beni pignorati non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, condominiali, demaniali. In definitiva su di essi non grava alcun vincolo.

**\* RISPOSTA AL QUESITO n° 13 bis**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in un fabbricato non costituente un condominio, ossia non esiste un regolamento di condominio.



**\* RISPOSTA AL QUESITO n° 14**

Relativamente al quadro metodologico di stima, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente, precedentemente descritto, si adotta la stima sintetica comparativa (stima diretta) assumendo come parametro il mq, lo stesso che in tutta la zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita; si esaminano inoltre per la determinazione di tale valore, l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e la consultazione di agenzie immobiliari che opera nella zona; tutto ciò tenendo conto della zona di ubicazione (servizi presenti, tipologie urbanistiche, qualità ambientali, ecc.), dell'accessibilità, dello stato conservativo, degli affacci, dell'esposizione, della funzionalità interna legata alla distribuzione degli spazi e ad eventuali pertinenze esterne.

Nella zona di nostro interesse, gli appartamenti con le caratteristiche storico-costruttive, tipologiche, conservative, planimetriche, ubicazionali simili all'immobile oggetto di stima, vengono mediamente trattati ad € 750,00 al mq di superficie lorda per l'appartamento ed € 350 al mq per il magazzino deposito.

Per l'appartamento di cui al sub 7, con una superficie commerciale pari a 169.90 mq otteniamo:  $750,00 \text{ €/mq} * 169.90 \text{ mq} = \text{€ } 127.425,00$ .

Per il magazzino deposito di cui al sub 2, con una superficie lorda pari a 89.50 mq otteniamo:  $350,00 \text{ €/mq} * 89.50 \text{ mq} = \text{€ } 31.325,00$ .



Per quanto riguarda il sub 7, come descritto in precedenza, risulta autorizzato come locale artigianale, pertanto necessita di sanatoria. Per tale sanatoria si considerano, tra gli oneri sopra calcolati ed ulteriori costi per la presentazione della pratica ed acquisizione del titolo autorizzativo/sanatoria, una cifra forfettaria pari ad € 7.000,00. In definitiva, costituendo i due lotti, i valori venali calcolati sono:

<b>LOTTO 1</b>		COMUNE DI CASTROLIBERO FOGLIO 13 PART. 200 SUB 7		
<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE COMMERC. (mq)</i>	<i>VALORE DI MERCATO (€/mq)#</i>	<i>VALORE STIMATO IN €#</i>	<i>SPESE PER SANATORIA €</i>
APPARTAMENTO	169.90	750,00	127.425,00	7.000,00
<b>VALORE LOTTO 1(Con abbattimento del 15%)</b>			<b>€ 102.361,25</b>	

<b>LOTTO 2</b>		COMUNE DI CASTROLIBERO FOGLIO 13 PART. 200 SUB 2		
<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE COMMERC. (mq)</i>	<i>VALORE DI MERCATO (€/mq)#</i>	<i>VALORE STIMATO IN €#</i>	
MAGAZZ./DEPOSITO	89.50	350,00	31.325,00	
<b>VALORE LOTTO 2(Con abbattimento del 15%)</b>			<b>€ 26.626,25</b>	

\*\*\*\* \*

Luzzi, li 10/03/2018

Il C.T.U.

