

# TRIBUNALE DI COSENZA

Esecuzioni Immobiliari

(.....)

**OGGETTO:** -----

Creditore Procedente: -----

Debitori: -----

ELABORATO :

**Relazione di Stima  
Pubblicazione su internet**

Il C.T.U.

-----

## PREMESSA

Il sottoscritto [REDACTED], iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di [REDACTED], è stato nominato C.T.U. dal Giudice Dott.ssa [REDACTED] all'udienza del 19/09/2022 nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° [REDACTED] R.E., vertente tra condominio [REDACTED] (creditore procedente) rappresentato dall'Avv. [REDACTED] (amministratore condominio), rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED], e la [REDACTED] (debitore), rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]. In data 28.09.2022 prestava il giuramento di rito per via telematica.

I giorni tra il 20.10.2022 e l'11.11.2022 (allegato n.1), si svolgevano le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di stima, per come regolarmente comunicato alle parti dall' [REDACTED] (custode). Alle suddette operazioni partecipava la parte esecutata, sig. [REDACTED] (amministratore [REDACTED]).

**MODULO DI CONTROLLO**

- a. Il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**;
- a.1) dalla certificazione risulta una visura ultraventennale dei dati catastali attuali e storici;
- a.2) i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile;
- b. il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e ne l'estratto catastale storico degli immobili pignorati;
- c. il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato poiché trattasi di società;

## RISPOSTE AI QUESITI

## QUESITO N° 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle 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 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. 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;

Nel fascicolo presente sulla piattaforma del processo telematico risultano essere presenti tra gli altri:

- copia atto di pignoramento immobiliare notificato;
- attestazione conformità pignoramento;
- copia atto di precetto notificato;
- istanza di vendita;
- relazione sostitutiva notarile – visura ultraventennale dei dati catastali attuali e storici;
- ispezione ipotecaria;
- nota di iscrizione al ruolo;
- atto di precetto.

Il tutto depositato dall'Avv. ██████████, in nome e per conto del condominio ██████████. Lo scrivente, tuttavia, reputava necessario svolgere ulteriori ed approfondite indagini presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di ██████████ e l'Ufficio Tecnico del Comune di ██████████ al fine di fornire al giudice esaustive risposte in merito ai quesiti formulati al sottoscritto C.T.U.

## QUESITO N° 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);**

Nel fascicolo presente sulla piattaforma del processo telematico risulta presente, come specificato al quesito n°1, la "relazione sostitutiva notarile", nella quale sono precisate le formalità pregiudizievoli, e comunque confermate dall'esame personale eseguito presso la conservatoria RR.II di [REDACTED] (allegato n.2).

### **QUESITO N°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;**

Il C.T.U. ha acquisito presso il catasto di [REDACTED], poiché non presenti in atti e ritenuti indispensabili, le planimetrie degli immobili pignorati (allegato n.3). Dalle predette visure si evince che i beni oggetto del pignoramento sono effettivamente intestati alla [REDACTED] parte esecutata, come risulta all'impianto meccanografico del N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) al 30/06/1987. Ha, poi, verificato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] che la vigente normativa urbanistica è la seguente:

**Comune di [REDACTED] (allegato n.4):**

- Piano Regolatore Generale (P.R.G.) [REDACTED]

Dalla suddetta normativa si evidenzia che la zona in cui ricadono le particelle degli immobili Foglio 9 Particella 1258 è: "**Zona F3 (Aree per attrezzature sociali, commerciali e direzionali)**";

**Art. 23 ZONE F3**

***"Le zone F3 sono riservate alle opere e/o attrezzature sociali, commerciali e direzionali, di carattere pubblico, privato o misto pubblico e privato che contribuiscono ad elevare lo standard ed il livello dei servizi urbani."***

### **QUESITO N° 4**

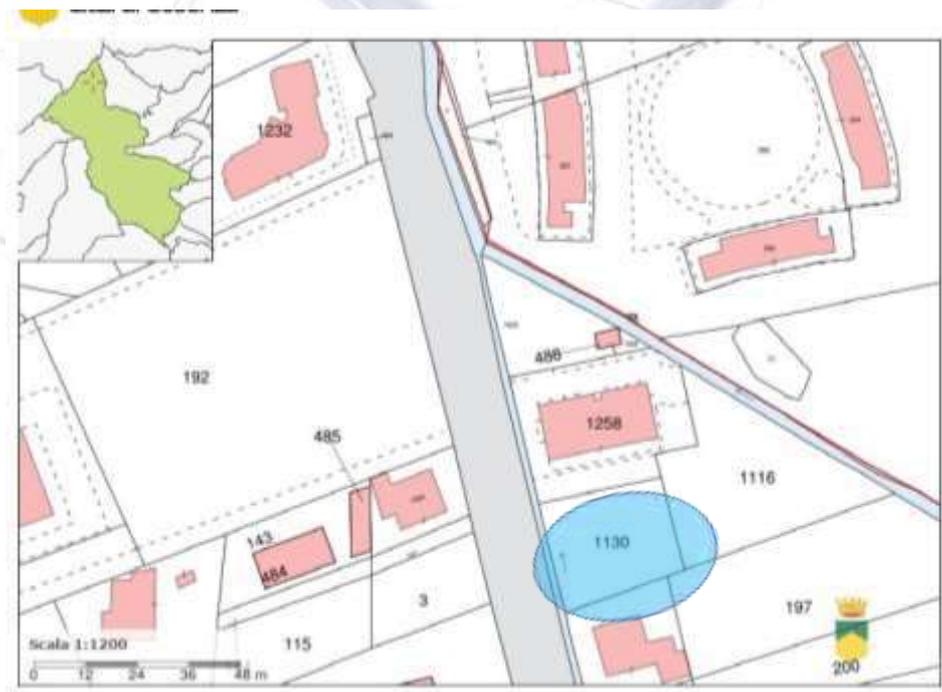
Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti 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 ai principali collegamenti verso il centro della città;

I cespiti immobiliari oggetto di esecuzione forzata, dopo approfondite analisi eseguite dal sottoscritto C.T.U., risultano così caratterizzati e rappresentati negli elaborati grafici di seguito inseriti:

[REDACTED]

**Immobili piena proprietà - Fabbricati**

Foglio	Particella	Sub	Piano				
9	1258						

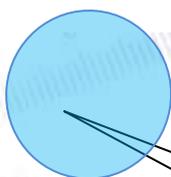


Stralcio Planimetria Catastale

Fg 9 Part 1258

[REDACTED]





Immobilie oggetto di perizia

Inquadramento Aerofotogrammetrico - [REDACTED]



*foto 1 – Vista prospettica fabbricato lato SUD*



*foto 2 – Vista prospettica fabbricato lato NORD*

L'edificio all'interno del quale sono ubicati gli immobili da valutare, avente 6 piani f.t. e n.1 piano seminterrato, con facciate rifinite ad intonaco tinteggiato e serramenti esterni con

tapparelle, è realizzato con intelaiatura portante di travi e pilastri in cemento armato e con solai laterocementizi, è situato in zona centrale prettamente residenziale e commerciale e si presenta, nel suo complesso, in buono stato di manutenzione.

La dotazione di impianti nel fabbricato comprende l'impianto idrico, elettrico, gas, telefonico, fognario, riscaldamento con produzione di acqua calda e ascensore.

Trattandosi di zona prevalentemente residenziale, nelle immediate vicinanze sono presenti alcune attività commerciali (ristorazione, bar, tabacchi) e servizi pubblici (autotrasporti extraurbani). In riferimento alle opere di urbanizzazione, sono presenti, per ciò che riguarda quelle definite "primarie":

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico.

Le opere di urbanizzazione "secondaria" sono presenti in un circondario più ampio, inscrivibile in un raggio di 1,00 Km. Tra queste si rilevano:

- scuole;
- mercati di quartiere;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- le aree verdi di quartiere.

### **Piano Primo – sub 2**

**Immobili piena proprietà - Fabbricati**

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
9	1258	2	1	A/3	6,5 vani	112	€ 419,62

PIANO PRIMO

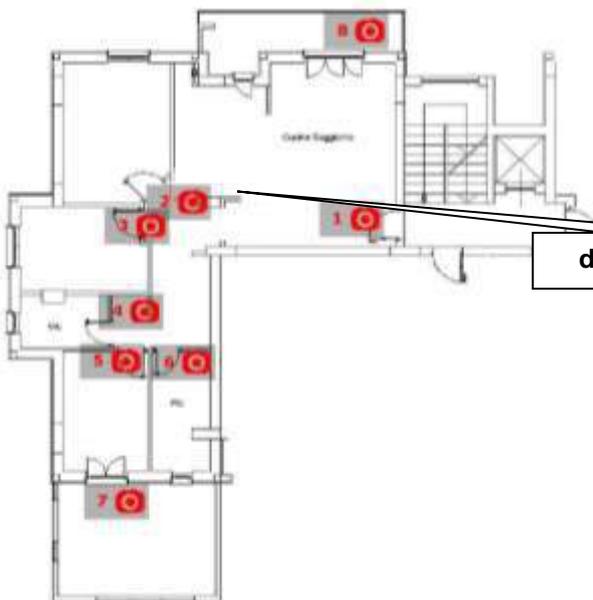
H=2,70



*Planimetria Catastale piano P1 sub 2 - Ufficio Catasto di [redacted]*

PIANO PRIMO

H=2,70



*Planimetria aggiornata dello stato dei luoghi dopo visita di sopralluogo*

diversa distribuzione spazi





*foto - 1*



*foto - 2*

*foto - 3*

*foto - 4*



*foto - 5*



*foto - 6*



*foto - 7*



*foto - 8*

L'immobile, posizionato al piano primo del fabbricato suddetto adibito a civile abitazione e confinante ad ovest con la strada via popilia, a nord a sud e ad est con area parcheggio, è risultato, dalla visita effettuata, essere in buono stato di manutenzione, anche se non occupato, e gode di una tripla esposizione Nord-Sud-Ovest e quindi di una buona illuminazione durante la giornata oltre che di un buon ricambio d'aria, risultando confortevole per la metratura e ben distribuito negli spazi fra la zona giorno e la zona notte.

Nello specifico, l'immobile è suddiviso in ingresso, salone – soggiorno e cucina, n.3 stanze da letto, n.2 bagni, n.1 ampio terrazzo lato sud, , n.1 balcone lato nord per il giusto godimento del bene.

Tutto l'appartamento presenta partizioni interne in laterizio con normale finitura costituita da intonaco civile tinteggiato, i servizi igienici rivestiti con piastrelle di ceramica di media qualità così come i pavimenti con elementi anch'essi ceramici.

Gli infissi esterni sono in un buono stato di conservazione e non necessitano di manutenzione straordinaria, sono in legno con vetrocamera ed oscuramenti esterni con

taèpparelle in pvc mentre quelli interni in legno tamburato di colore marrone e portoncino d'ingresso blindato.

L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in alluminio. Sono presenti altri impianti tecnologici cui elettrico, telefono e televisione.

Da quanto sopra specificato, l'immobile risulta **non conforme**, sia da un punto di vista catastale che urbanistico per una diversa distribuzione degli spazi interni e disposizione delle unità abitative.

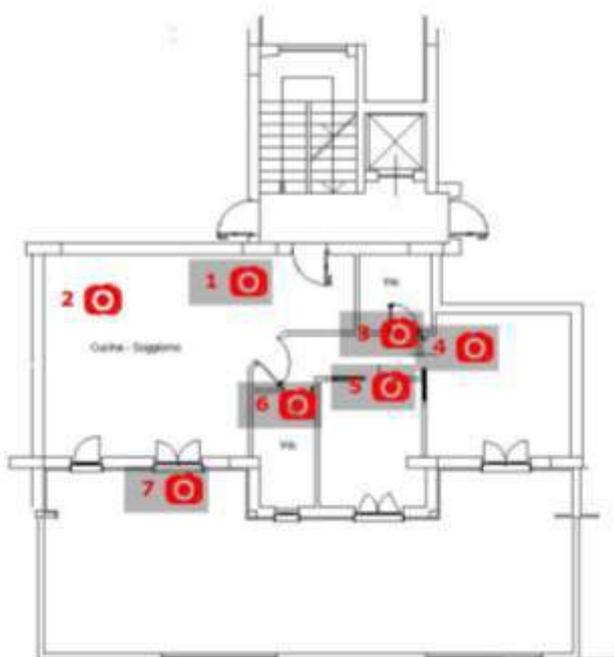
**Piano Primo – sub 3**

**Immobili piena proprietà - Fabbricati**

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
9	1258	3	1	A/3	4,5 vani	91	€ 290,51

PIANO PRIMO

H=2,70



*Planimetria Catastale piano P1 sub 3 - Ufficio Catasto di [REDACTED]*



foto - 1



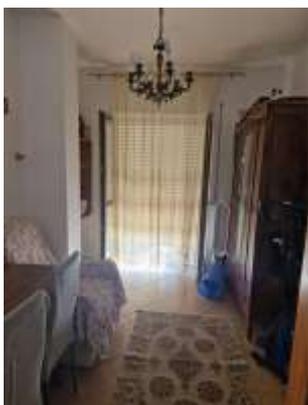
foto - 2



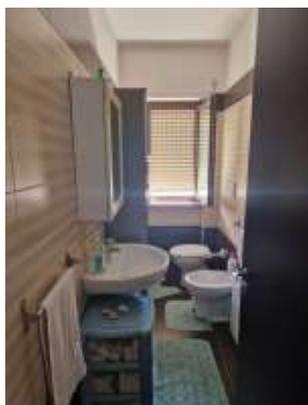
foto - 3



foto - 4



*foto – 5*



*foto – 6*



*foto – 7*

L'immobile, posizionato al piano primo del fabbricato suddetto adibito a civile abitazione e confinante ad ovest con la strada via popilia, a nord a sud e ad est con area parcheggio, è risultato, dalla visita effettuata, essere in buono stato di manutenzione e gode di una sola esposizione Sud e quindi di una non buona illuminazione durante la giornata oltre che di un non sufficiente ricambio d'aria, risultando poco confortevole per la metratura ma ben distribuito negli spazi fra la zona giorno e la zona notte.

Nello specifico, l'immobile è suddiviso in ingresso, salone – soggiorno e cucina, n.1 stanza da letto, n.2 bagni, n.1 stanza studio, n.1 ampio terrazzo lato sud, per il giusto godimento del bene.

Tutto l'appartamento presenta partizioni interne in laterizio con normale finitura costituita da intonaco civile tinteggiato, i servizi igienici rivestiti con piastrelle di ceramica di media qualità così come i pavimenti con elementi anch'essi ceramici.

Gli infissi esterni sono in un buono stato di conservazione e non necessitano di manutenzione straordinaria, sono in legno con vetrocamera ed oscuramenti esterni con taèpparelle in pvc mentre quelli interni in legno tamburato di colore marrone e portoncino d'ingresso blindato.

L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in alluminio. Sono presenti altri impianti tecnologici cui elettrico, telefono e televisione.

Da quanto sopra specificato, l'immobile risulta **conforme**, sia da un punto di vista catastale che urbanistico.

## Piano Primo – sub 4

### Immobili piena proprietà - **Fabbricati**

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
9	1258	4	1	A/2	6,5 vani	131	€ 721,75



*Planimetria Catastale piano P1 sub 4 - Ufficio Catasto di [REDACTED]*



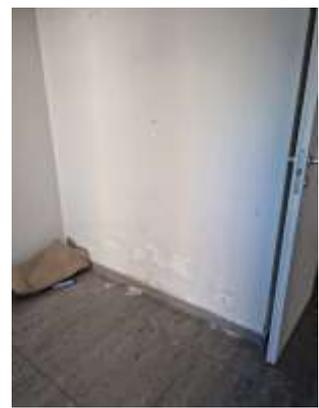
*foto - 1*



*foto - 2*



*foto - 3*



*foto - 4*



*foto - 5*



*foto - 6*



*foto - 7*



*foto - 8*



*foto - 9*

L'immobile, posizionato al piano primo del fabbricato suddetto adibito a civile abitazione e confinante ad ovest con la strada via popilia, a nord a sud e ad est con area parcheggio, è risultato, dalla visita effettuata, essere in buono stato di manutenzione anche se nella stanza lato nord (vedi foto n.3 e n.4) è stata rilevata una macchia di umidità, con relativo scrostamento di intonaco, dal muro confinante con il bagno, molto probabilmente dovuta ad una perdita di acqua causata dalla rottura di qualche tubo.

L'immobile gode di una tripla esposizione Nord-Sud-Est e quindi di una ottima illuminazione durante la giornata oltre che di un buon ricambio d'aria, risultando confortevole per la metratura e ben distribuito negli spazi fra la zona giorno e la zona notte.

Nello specifico, l'immobile è suddiviso in ingresso, salone – soggiorno e cucina, n.2 stanza da letto, n.2 bagni, n.1 stanza studio, n.1 ampio terrazzo lato sud, n.1 balcone lato nord per il giusto godimento del bene.

Tutto l'appartamento presenta partizioni interne in laterizio con normale finitura costituita da intonaco civile tinteggiato, i servizi igienici rivestiti con piastrelle di ceramica di media qualità così come i pavimenti con elementi anch'essi ceramici.

Gli infissi esterni sono in un buono stato di conservazione e non necessitano di manutenzione straordinaria, sono in legno con vetrocamera ed oscuramenti esterni con taèpparelle in pvc mentre quelli interni in legno tamburato di colore marrone e portoncino d'ingresso blindato.

L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in alluminio. Sono presenti altri impianti tecnologici cui elettrico, telefono e televisione.

Da quanto sopra specificato, l'immobile risulta **conforme**, sia da un punto di vista catastale che urbanistico.

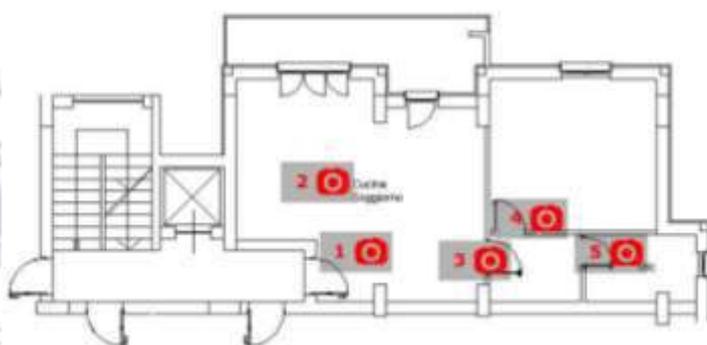
## Piano Quarto – sub 15

### Immobili piena proprietà - **Fabbricati**

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
9	1258	15	4	A/3	3 vani	67	€ 162,68

PIANO QUARTO

H=2,70



*Planimetria Catastale piano P4 sub 15 - Ufficio  
Catasto di [REDACTED]*



*foto - 1*



*foto - 2*



*foto - 3*



*foto - 4*



*foto - 5*

L'immobile, posizionato al piano quarto del fabbricato suddetto adibito a civile abitazione e confinante ad ovest con la strada via popilia, a nord a sud e ad est con area parcheggio, è risultato, dalla visita effettuata, essere in buono stato di manutenzione, nonostante risulti non occupato, gode di una doppia esposizione Nord-Est e quindi di una scarsa illuminazione durante la giornata oltre che di un non sufficiente ricambio d'aria, risultando, comunque, confortevole per la metratura e ben distribuito negli spazi fra la zona giorno e la zona notte.

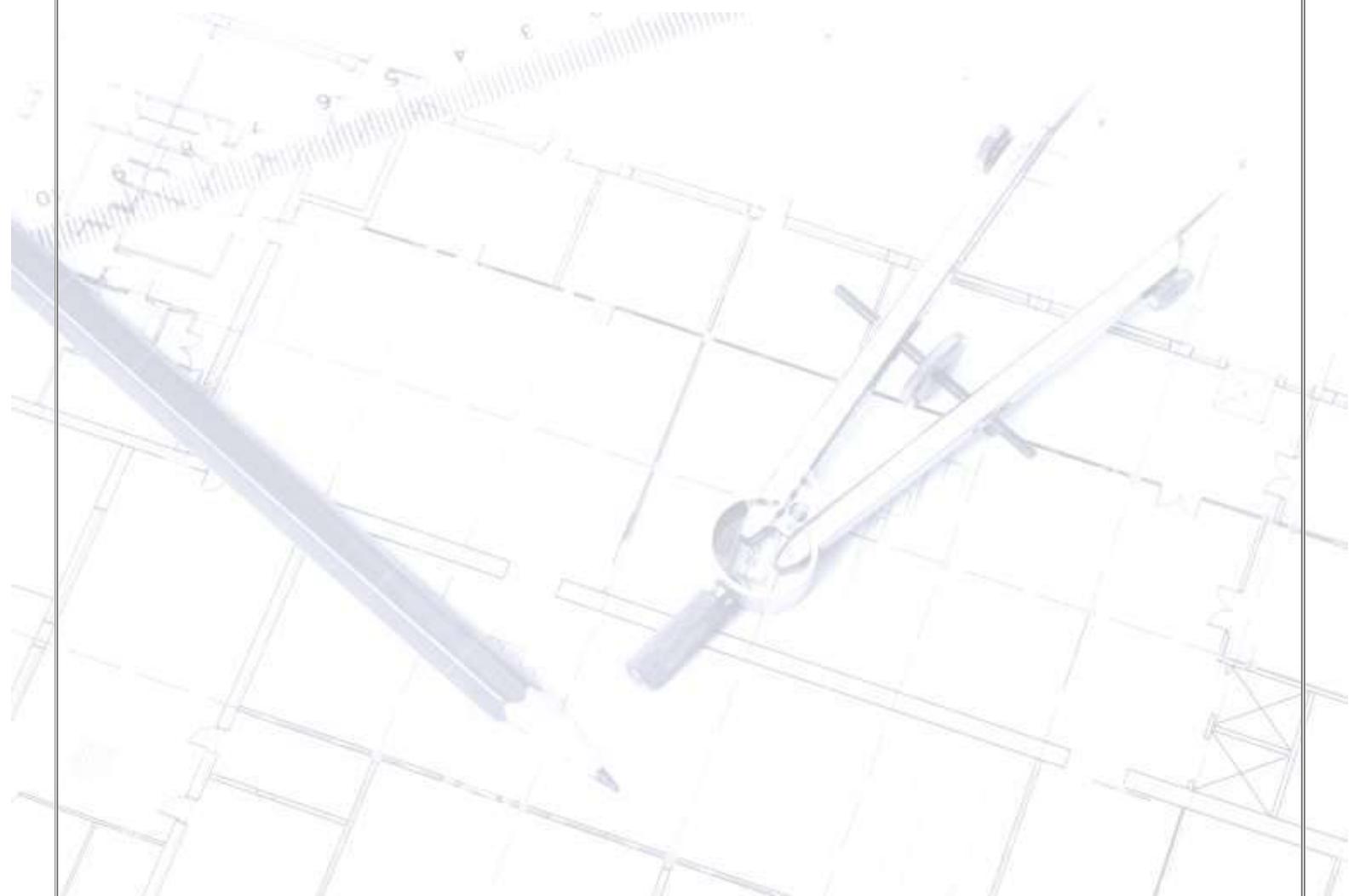
Nello specifico, l'immobile è suddiviso in ingresso, salone – soggiorno e cucina, n.1 stanza da letto, n.1 bagni, n.1 terrazzo lato nord, per il giusto godimento del bene.

Tutto l'appartamento presenta partizioni interne in laterizio con normale finitura costituita da intonaco civile tinteggiato, i servizi igienici rivestiti con piastrelle di ceramica di media qualità così come i pavimenti con elementi anch'essi ceramici.

Gli infissi esterni sono in un buono stato di conservazione e non necessitano di manutenzione straordinaria, sono in legno con vetrocamera ed oscuramenti esterni con tapparelle in pvc mentre quelli interni in legno tamburato di colore marrone e portoncino d'ingresso blindato.

L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in alluminio. Sono presenti altri impianti tecnologici cui elettrico, telefono e televisione.

Da quanto sopra specificato, l'immobile risulta **conforme**, sia da un punto di vista catastale che urbanistico.



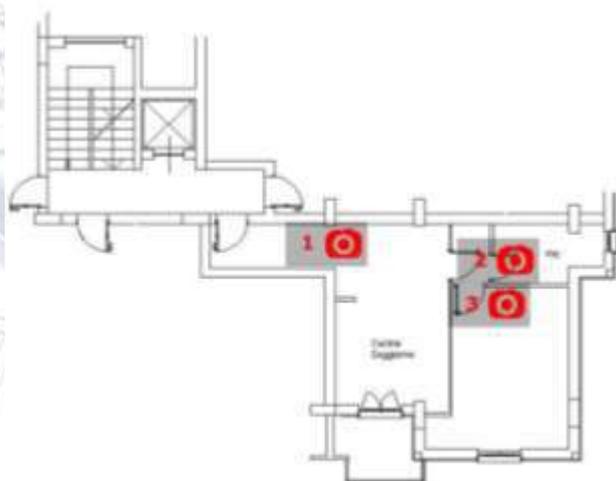
## Piano Quinto – sub 18

### Immobili piena proprietà - **Fabbricati**

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
9	1258	18	5	A/3	2,5 vani	57	€ 135,57

PIANO QUINTO

H=2,70



*Planimetria Catastale piano P5 sub 18 - Ufficio  
Catasto di [REDACTED]*



foto – 1



foto – 2



foto – 3

L'immobile, posizionato al piano quinto del fabbricato suddetto adibito a civile abitazione e confinante ad ovest con la strada via popilia, a nord a sud e ad est con area parcheggio, è risultato, dalla visita effettuata, essere in buono stato di manutenzione, gode di una doppia esposizione Sud-Est e quindi di una sufficiente illuminazione durante la giornata oltre che di un sufficiente ricambio d'aria, risultando, comunque, confortevole per la metratura e ben distribuito negli spazi fra la zona giorno e la zona notte.

Nello specifico, l'immobile è suddiviso in ingresso, salone – soggiorno e cucina, n.1 stanza da letto, n.1 bagni, n.1 terrazzo lato sud, per il giusto godimento del bene.

Tutto l'appartamento presenta partizioni interne in laterizio con normale finitura costituita da intonaco civile tinteggiato, i servizi igienici rivestiti con piastrelle di ceramica di media qualità così come i pavimenti con elementi anch'essi ceramici.

Gli infissi esterni sono in un buono stato di conservazione e non necessitano di manutenzione straordinaria, sono in legno con vetrocamera ed oscuramenti esterni con tapparelle in pvc mentre quelli interni in legno tamburato di colore marrone e portoncino d'ingresso blindato.

L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in alluminio. Sono presenti altri impianti tecnologici cui elettrico, telefono e televisione.

Da quanto sopra specificato, l'immobile risulta **conforme**, sia da un punto di vista catastale che urbanistico.

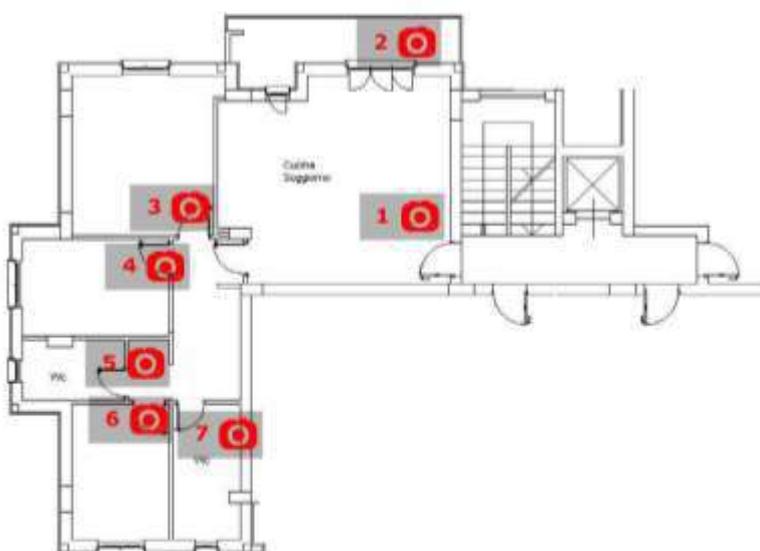
## Piano Sesto – sub 20

### Immobili piena proprietà - **Fabbricati**

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
9	1258	20	6	A/3	5 vani	107	€ 322,79

PIANO SESTO

H=2,70



*Planimetria Catastale piano P6 sub 20*  
*- Ufficio Catasto di [REDACTED]*



*foto - 1*



*foto - 2*



*foto - 3*



*foto - 4*



*foto - 5*



*foto - 6*



*foto - 7*

L'immobile, posizionato al piano quinto del fabbricato suddetto adibito a civile abitazione e confinante ad ovest con la strada via popilia, a nord a sud e ad est con area parcheggio, è risultato, dalla visita effettuata, essere in buono stato di manutenzione, gode di una tripla esposizione a Nord-Sud-Ovest e quindi di una ottima illuminazione durante la giornata oltre che di una buon ricambio d'aria, risultando confortevole per la metratura e ben distribuito negli spazi fra la zona giorno e la zona notte.

Nello specifico, l'immobile è suddiviso in ingresso, salone – soggiorno e cucina, n.3 stanze da letto, n.2 bagni, n.1 balcone lato nord, per il giusto godimento del bene.

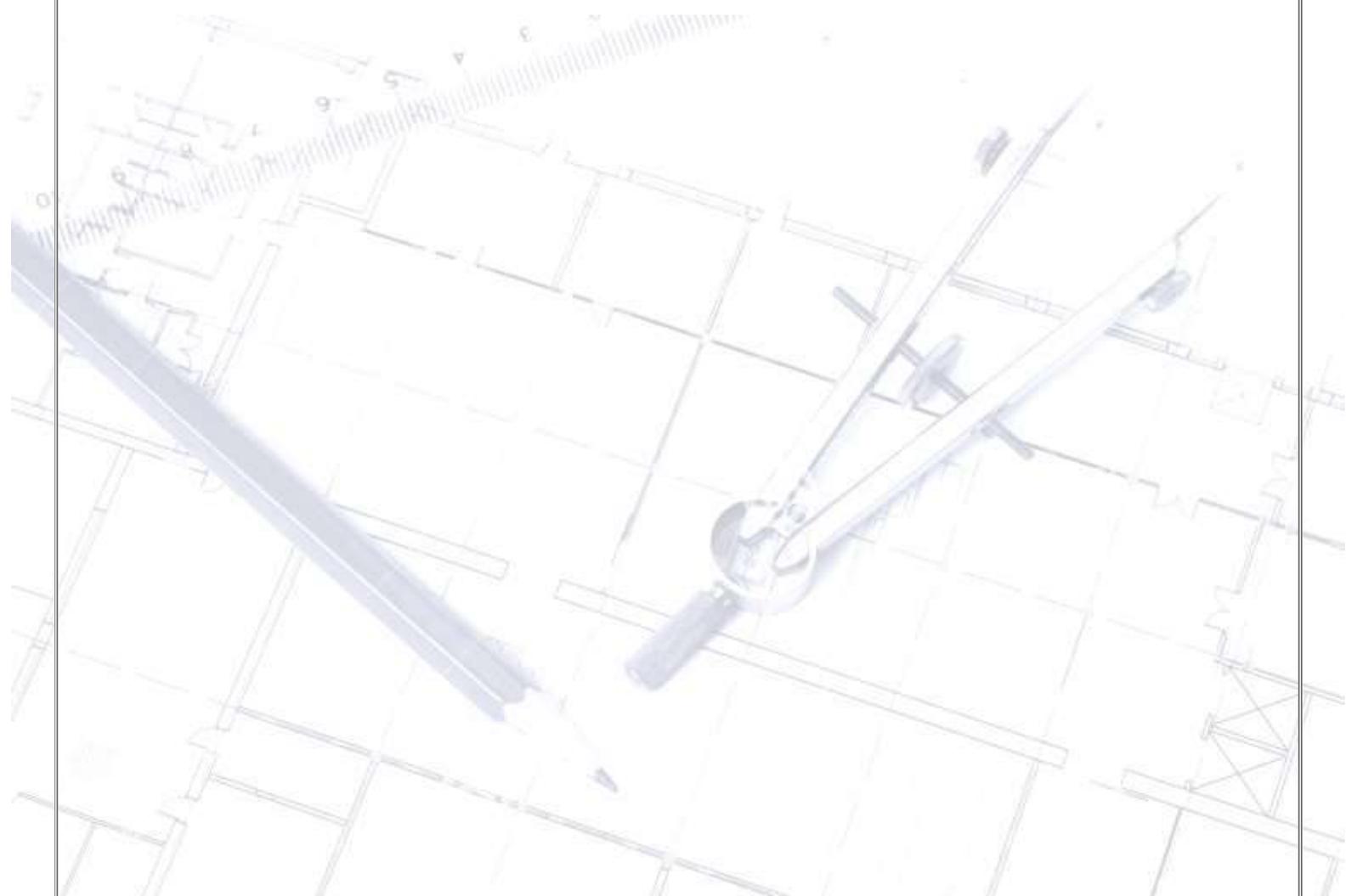
Tutto l'appartamento presenta partizioni interne in laterizio con normale finitura costituita da intonaco civile tinteggiato, i servizi igienici rivestiti con piastrelle di ceramica di media qualità così come i pavimenti con elementi anch'essi ceramici.

Gli infissi esterni sono in un buono stato di conservazione e non necessitano di manutenzione straordinaria, sono in legno con vetrocamera ed oscuramenti esterni con

tapparelle in pvc mentre quelli interni in legno tamburato di colore marrone e portoncino d'ingresso blindato.

L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in alluminio. Sono presenti altri impianti tecnologici cui elettrico, telefono e televisione.

Da quanto sopra specificato, l'immobile risulta **conforme**, sia da un punto di vista catastale che urbanistico.



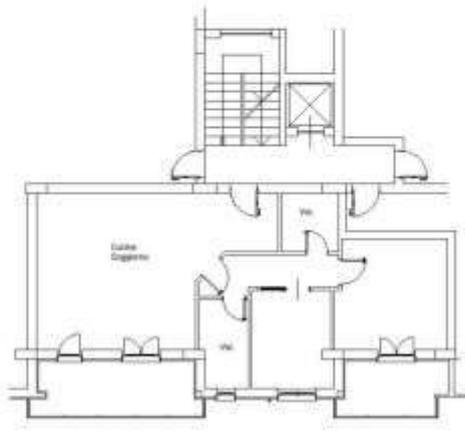
**Piano Sesto – sub 21**

**Immobili piena proprietà - Fabbricati**

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
9	1258	21	6	A/3	4 vani	85	€ 258,23

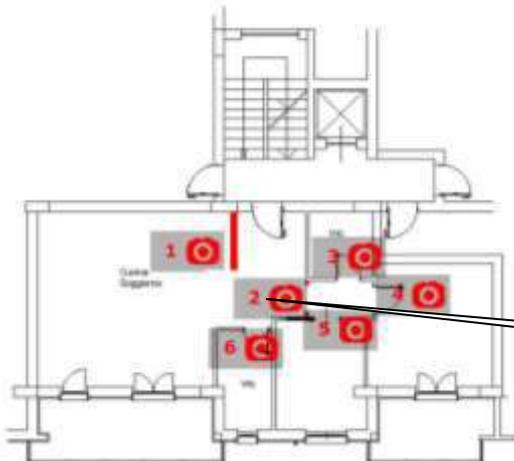
PIANO SESTO

H=2,70



PIANO SESTO

H=2,70



*Planimetria Catastale piano P6 sub 21 - Ufficio Catasto di*



*Planimetria aggiornata dello stato dei luoghi dopo visita di sopralluogo*

**diversa distribuzione spazi**



*foto - 1*



*foto - 2*



*foto - 3*



*foto - 4*



*foto - 5*



*foto - 6*

L'immobile, posizionato al piano sesto del fabbricato suddetto adibito a civile abitazione e confinante ad ovest con la strada via popilia, a nord a sud e ad est con area parcheggio, è risultato, dalla visita effettuata, essere in buono stato di manutenzione, gode di una singola esposizione a Sud e quindi di una non sufficiente illuminazione durante la giornata e ricambio d'aria, risultando, tuttavia, confortevole per la metratura e ben distribuito negli spazi fra la zona giorno e la zona notte.

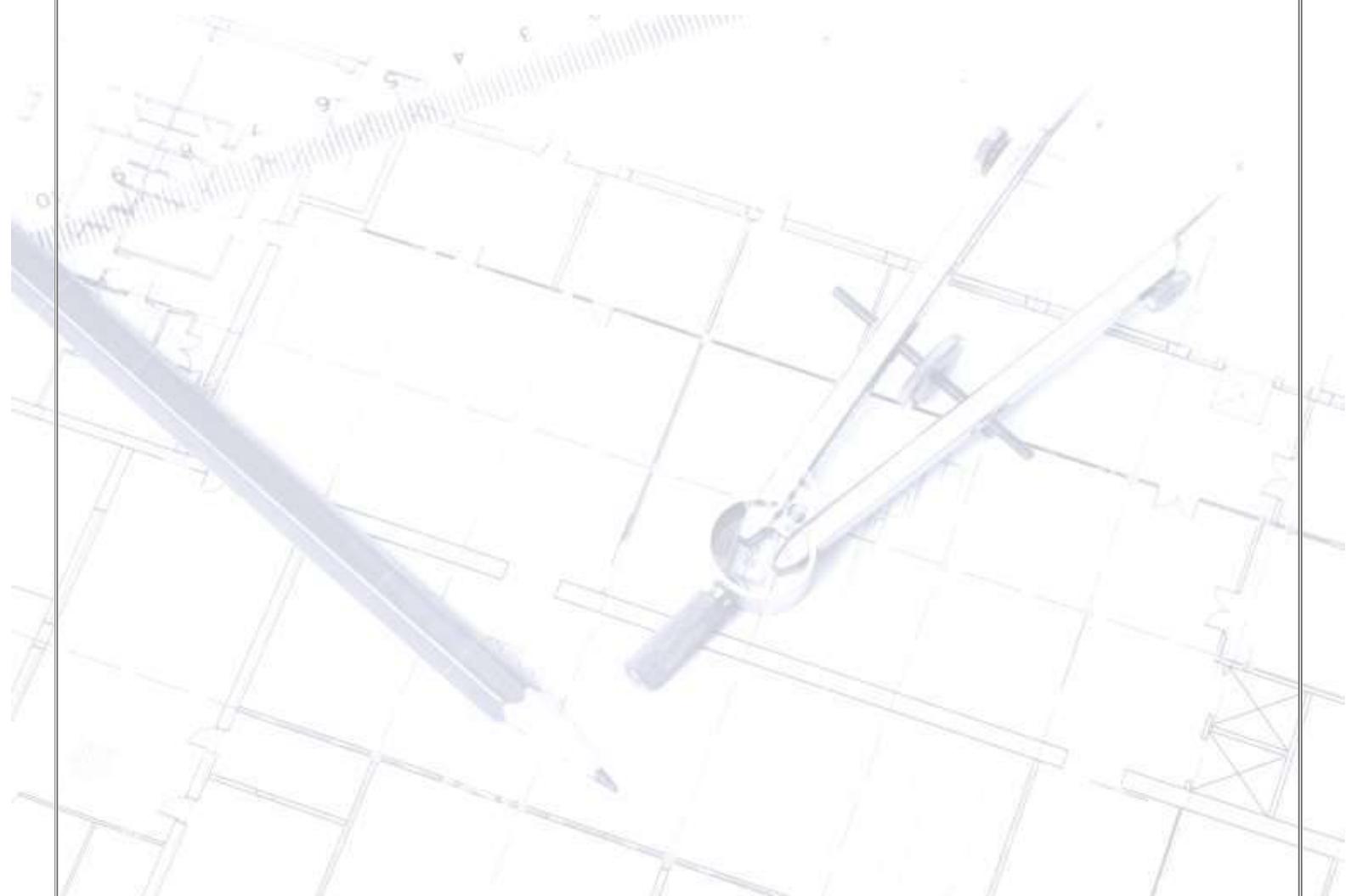
Nello specifico, l'immobile è suddiviso in ingresso, salone – soggiorno e cucina, n.2 stanze da letto, n.2 bagni, n.2 balconi lato sud, per il giusto godimento del bene.

Tutto l'appartamento presenta partizioni interne in laterizio con normale finitura costituita da intonaco civile tinteggiato, i servizi igienici rivestiti con piastrelle di ceramica di media qualità così come i pavimenti con elementi anch'essi ceramici.

Gli infissi esterni sono in un buono stato di conservazione e non necessitano di manutenzione straordinaria, sono in legno con vetrocamera ed oscuramenti esterni con tapparelle in pvc mentre quelli interni in legno tamburato di colore marrone e portoncino d'ingresso blindato.

L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in alluminio. Sono presenti altri impianti tecnologici cui elettrico, telefono e televisione.

Da quanto sopra specificato, l'immobile risulta **non conforme**, sia da un punto di vista catastale che urbanistico.

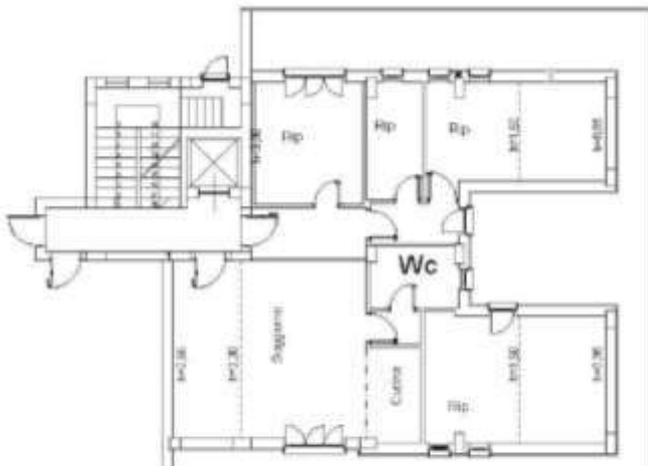


**Piano Settimo – sub 26**

**Immobili piena proprietà - Fabbricati**

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
9	1258	26	7	A/3	5 vani	115	€ 322,79

PIANO SETTIMO



*Planimetria Catastale piano P7 sub 26 - Ufficio Catasto di ██████████*

PIANO SETTIMO



**diversa distribuzione spazi**

*Planimetria aggiornata dello stato dei luoghi dopo visita di sopralluogo*



*foto - 1*



*foto - 2*



*foto - 3*



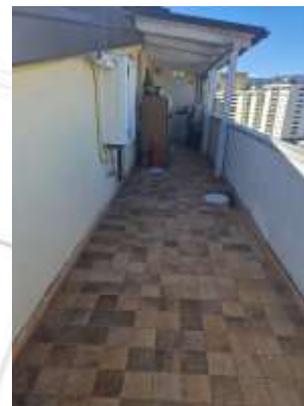
*foto - 4*



*foto - 5*



*foto - 6*



*foto - 7*



*foto - 8*



*foto - 9*

L'immobile, posizionato al piano settimo del fabbricato suddetto adibito a civile abitazione e confinante ad ovest con la strada via popilia, a nord a sud e ad est con area parcheggio, è risultato, dalla visita effettuata, essere in buono stato di manutenzione, gode di una tripla esposizione a Nord-Sud-Est e quindi di una ottima illuminazione durante la giornata e ricambio d'aria, risultando, confortevole per la metratura e ben distribuito negli spazi fra la zona giorno e la zona notte.

Nello specifico, l'immobile è suddiviso in ingresso, salone – soggiorno, cucina, n.2 stanze da letto, n.2 bagni, n.1 balconi-terrazzo che circonda tutto il perimetro dell'abitazione, per il giusto godimento del bene.

Tutto l'appartamento presenta partizioni interne in laterizio con normale finitura costituita da intonaco civile tinteggiato, i servizi igienici rivestiti con piastrelle di ceramica di media qualità così come i pavimenti con elementi anch'essi ceramici.

Gli infissi esterni sono in un buono stato di conservazione e non necessitano di manutenzione straordinaria, sono in legno con vetrocamera ed oscuramenti esterni con tapparelle in pvc mentre quelli interni in legno tamburato di colore marrone e portoncino d'ingresso blindato.

L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in alluminio. Sono presenti altri impianti tecnologici cui elettrico, telefono e televisione.

Da quanto sopra specificato, l'immobile risulta **non conforme**, sia da un punto di vista catastale che urbanistico.

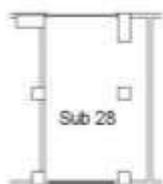
### **Piano S1 – sub 28**

Immobili piena proprietà - <b>Fabbricati</b>							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
9	1258	28	S1	C/6	17 mq	18 mq	€ 64,09

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H = 2,80

*Planimetria Catastale piano S1 sub 28 - Ufficio Catasto di*



L'immobile è adibito a magazzino deposito, con partizioni in blocchi di cemento e saracinesca in lamiera ondulata

**Piano S1 – sub 30**

**Immobili piena proprietà - Fabbricati**

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
9	1258	30	S1	C/6	22 mq	23 mq	€ 96,58

*Planimetria Catastale piano S1 sub 30 - Ufficio Catasto di*

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H = 2,80



L'immobile è adibito a magazzino deposito, con partizioni in blocchi di cemento e saracinesca in lamiera ondulata

## Piano S1 – sub 32

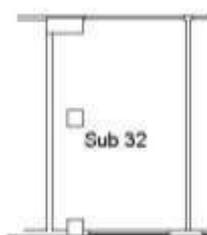
### Immobili piena proprietà - **Fabbricati**

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
9	1258	32	S1	C/6	17 mq	19 mq	€ 74,63

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

*Planimetria Catastale piano S1 sub 32 - Ufficio Catasto di* [REDACTED]

H = 2,80



L'immobile, aperto con l'ausilio di un fabbro, è adibito a magazzino deposito, con partizioni in blocchi di cemento e saracinesca in lamiera ondulata.

## Piano S1 – sub 33

Immobili piena proprietà - Fabbricati				Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
Foglio	Particella	Sub	Piano	C/6	17 mq	19 mq	€ 74,63
9	1258	33	S1				

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

*Planimetria Catastale piano S1 sub 33 - Ufficio Catasto di*

H=2,80

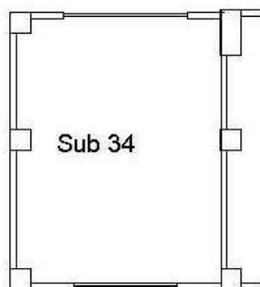


L'immobile, aperto con l'ausilio di un fabbro, è adibito a magazzino deposito, con partizioni in blocchi di cemento e saracinesca in lamiera ondulata.

### Piano S1 – sub 34

#### Immobili piena proprietà - **Fabbricati**

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
9	1258	34	S1	C/6	20 mq	22 mq	€ 87,80



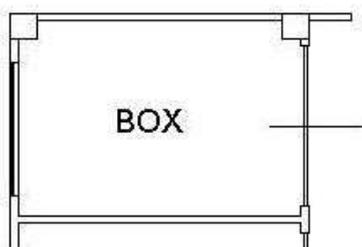
*Planimetria Catastale piano S1 sub 34 -  
Ufficio Catasto di [REDACTED]*

L'immobile è adibito a magazzino deposito, con partizioni in blocchi di cemento e saracinesca in lamiera ondulata.

### Piano S1 – sub 37

#### Immobili piena proprietà - **Fabbricati**

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
9	1258	37	S1	C/6	12 mq	14 mq	€ 52,68

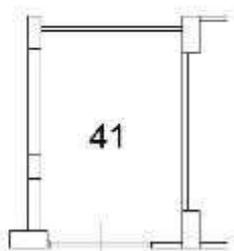


*Planimetria Catastale piano  
S1 sub 37 - Ufficio Catasto  
di [REDACTED]*

L'immobile è adibito a magazzino deposito, con partizioni in blocchi di cemento e saracinesca in lamiera ondulata.

### Piano S1 – sub 41

Immobili piena proprietà - <b>Fabbricati</b>							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
9	1258	41	S1	C/6	17 mq	18 mq	€ 101,85

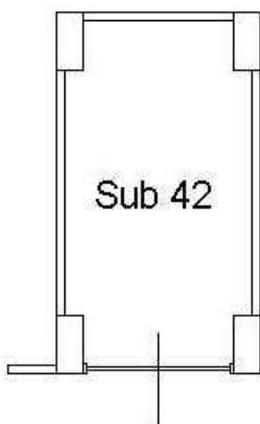


*Planimetria Catastale piano S1 sub 41 -  
Ufficio Catasto di [REDACTED]*

L'immobile è adibito a magazzino deposito, con partizioni in blocchi di cemento e saracinesca in lamiera ondulata.

### Piano S1 – sub 42

Immobili piena proprietà - <b>Fabbricati</b>							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
9	1258	42	S1	C/6	14 mq	17 mq	€ 52,78

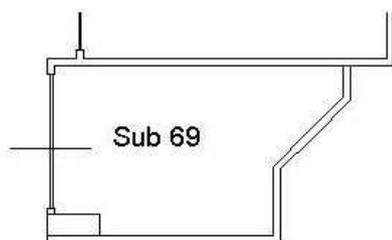


*Planimetria Catastale piano S1 sub 42 -  
Ufficio Catasto di [REDACTED]*

L'immobile è adibito a magazzino deposito, con partizioni in blocchi di cemento e saracinesca in lamiera ondulata.

## Piano S1 – sub 69

Immobili piena proprietà - <b>Fabbricati</b>				Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
Foglio	Particella	Sub	Piano	C/6	13 mq	14 mq	€ 57,07
9	1258	69	S1				



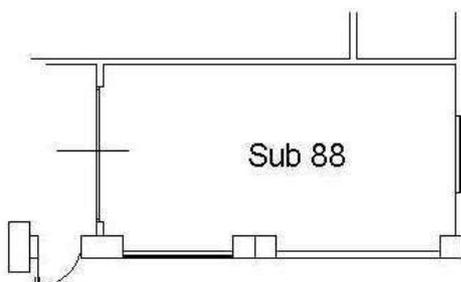
**Planimetria Catastale piano S1 sub 69 - Ufficio Catasto di [REDACTED]**



L'immobile, aperto con l'ausilio di un fabbro, è adibito a magazzino deposito, con partizioni in blocchi di cemento e saracinesca in lamiera ondulata.

## Piano S1 – sub 88

Immobili piena proprietà - Fabbricati				Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
Foglio	Particella	Sub	Piano	C/6	14 mq	17 mq	€ 52,78
9	1258	88	S1				



### *Planimetria Catastale piano S1 sub 88 - Ufficio Catasto di [REDACTED]*

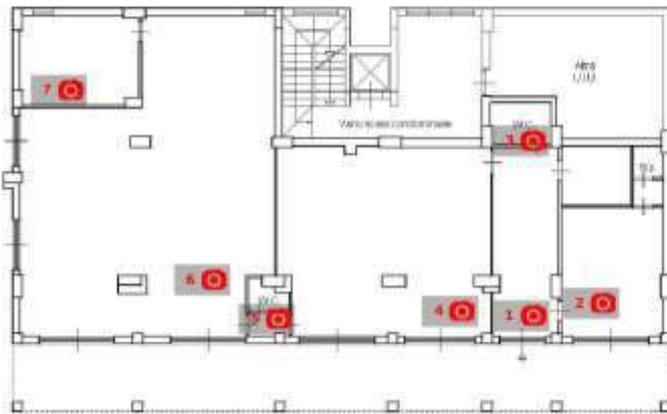
L'immobile è adibito a magazzino deposito, con partizioni in blocchi di cemento e privo di saracinesca in lamiera ondulata.

**Piano T – sub 89**

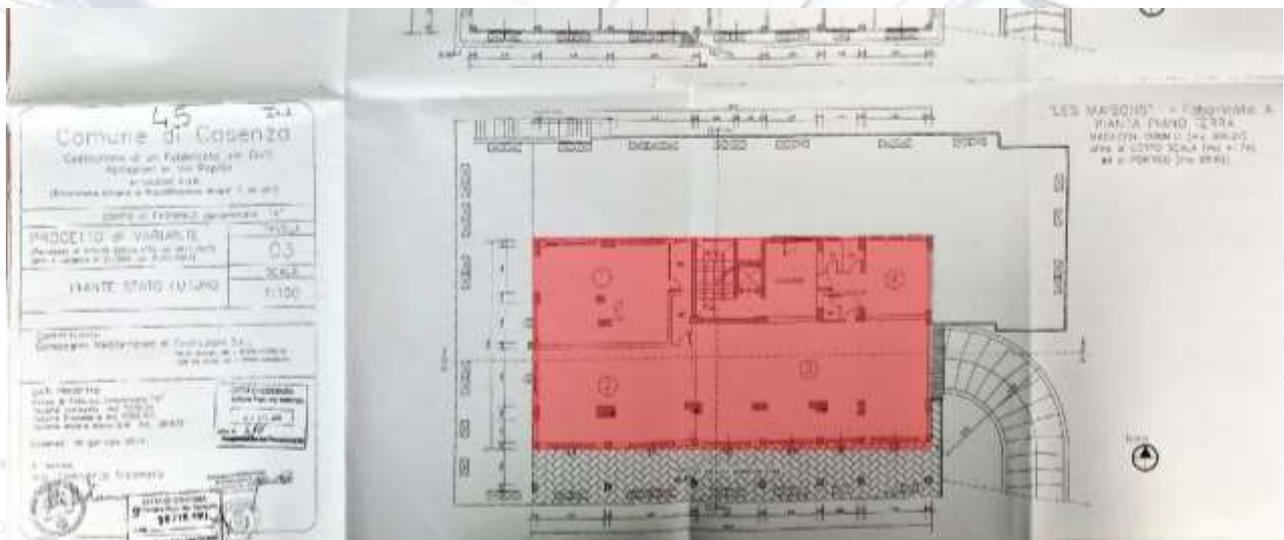
**Immobili piena proprietà - Fabbricati**

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
9	1258	89	T	C/1	238 mq	264 mq	€ 6.785,00

PIANTA PIANO TERRA  
H=1:50



**Planimetria Catastale piano T sub 89 -  
Ufficio Catasto di [REDACTED]  
CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI**



**Planimetria di progetto depositata presso l'Ufficio Tecnico di [REDACTED] – Piano Terra**

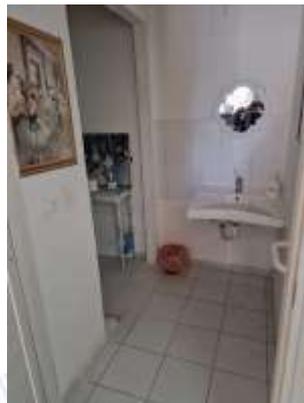
**[REDACTED] Planimetria NON CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI**



*foto - 1*



*foto - 2*



*foto - 3*



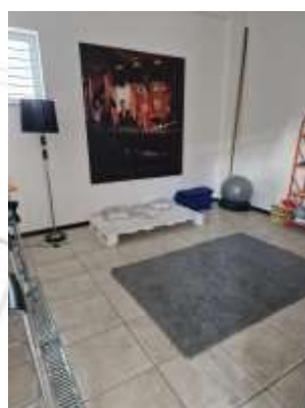
*foto - 4*



*foto - 5*



*foto - 6*



*foto - 7*

L'immobile, posizionato al piano terra del fabbricato suddetto adibito a civile abitazione e confinante ad ovest con la strada via popilia, a nord a sud e ad est con area parcheggio, è risultato, dalla visita effettuata, essere in buono stato di manutenzione, gode di una doppia esposizione a Sud-Ovest e quindi di una buona illuminazione durante la giornata e ricambio d'aria.

Adibito a magazzino commerciale, nello specifico scuola di danza, è suddiviso in due grandi sale da ballo, n.2 bagni, altre n.2 stanze di lavoro, e n.1 stanza-ufficio segreteri .

Tutto l'immobile presenta partizioni esterne in laterizio, ed interne in cartongesso con normale finitura costituita da intonaco civile tinteggiato, i servizi igienici rivestiti con piastrelle di ceramica di media qualità così come i pavimenti con elementi anch'essi ceramici così come quelli delle stanze di lavoro, mentre i pavimenti delle sale da balloe dell'ingresso sono parquet.

Gli infissi esterni sono in un buono stato di conservazione e non necessitano di manutenzione straordinaria, sono in alluminio con vetrocamera mentre quelli interni in legno tamburato.

Sono presenti l'impianto di riscaldamento e altri tecnologici cui elettrico, telefono e televisione.

Da quanto sopra specificato, l'immobile risulta **conforme** da un punto di vista catastale ma **non conforme** da urbanistico.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## QUESITO N° 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.

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento, che ha permesso al C.T.U. di identificare gli immobili in modo univoco, è risultata esaustiva.

**Come specificato al quesito n.4 l'immobile,** [REDACTED]

## QUESITO N° 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

Dalle indagini svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di [REDACTED] con l'acquisizione delle planimetrie catastali acquisite degli immobili pignorati e dopo i diversi sopralluoghi effettuati insieme al custode [REDACTED], sono state rilevate, come già riportato al quesito n.4, le seguenti difformità catastali:

### FOGLIO 9, PART. 1258, SUB. 2

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Costo variazione catastale (diritti di istrutoria): € 50,00
- Spese tecniche: € 350,00

**Totale= 400,00 €**

**FOGLIO 9, PART. 1258, SUB. 21**

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Costo variazione catastale (diritti di istruttoria): € 50,00
- Spese tecniche: € 350,00

**Totale= 400,00 €**

**FOGLIO 9, PART. 1258, SUB. 26**

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Costo variazione catastale (diritti di istruttoria): € 50,00
- Spese tecniche: € 350,00

**Totale= 400,00 €**

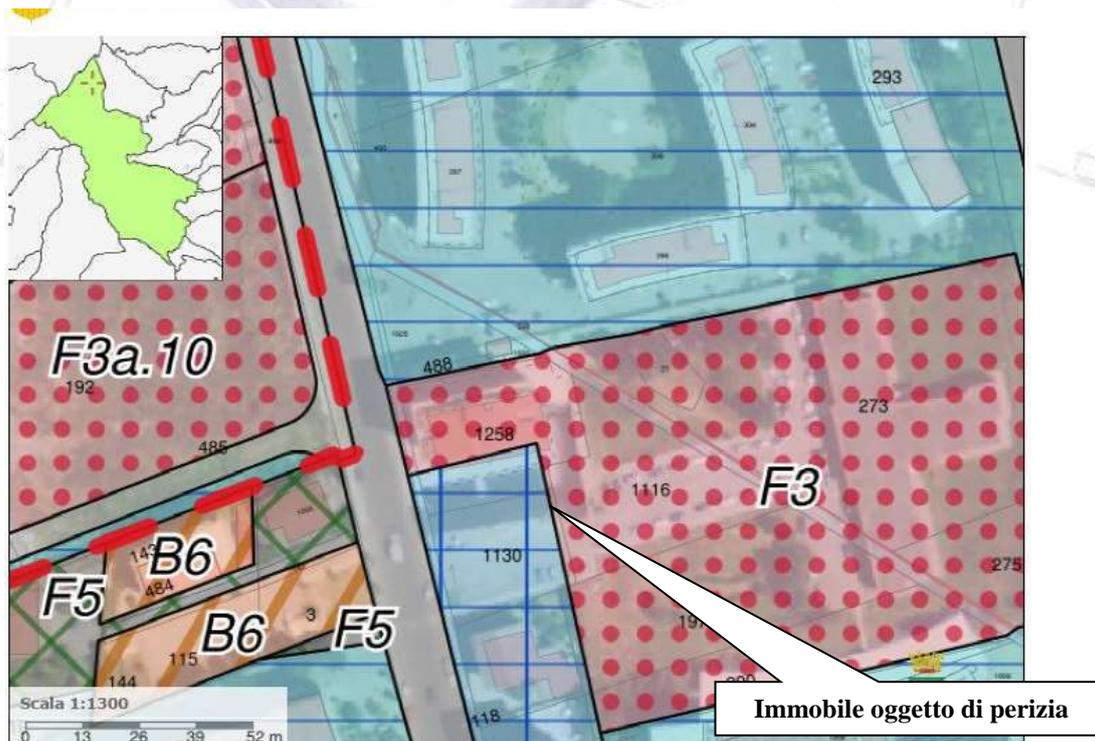
**QUESITO N° 7**

**Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

L'utilizzazione delle particelle oggetto del pignoramento, prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente, risulta la seguente:

**COMUNE DI ██████████ "Piano Regolatore Generale (P.R.G.)"**

Immobili piena proprietà			
Fabbricati			
Foglio	Particella	Sub	destinazione
9	1258	---	Zona F3



## QUESITO N° 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 e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli 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 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 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di ████████ è risultato possibile estrarre copia dei seguenti titoli autorizzativi:

### **Comune di COSENZA:**

- *Concessione Edilizia n.73 del 28.11.2007 (allegato n.5);*
- *Denuncia Inizio Attività Edilizia in Variante prot. n.559 del 31.01.2011 (allegato n.6);*
- *S.C.I.A. in variante prot. n.486 del 03.02.2014 (allegato n.7);*
- *Certificato di Agibilità n.2016 del 26.11.2015 (allegato n.8);*
- *Dichiarazione Conformità Impianti del 26.11.2015 (allegato n.9);*
- *Certificato di Collaudo opere in C.A. prot. 14809 20.09.210 (allegato n.10);*
- *Progetto in Variante DIA- Piante Stato Futuro (allegato n.11);*
- *Progetto in Variante SCIA – Piante Stato Futuro (allegato n.12).*

Come anticipato nel quesito n°4, alcuni immobili adibiti a civile abitazione risultano non conformi alla planimetria depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di ████████.

I lavori, relativi ad una diversa distribuzione degli spazi interni, sono stati eseguiti senza richiedere alcun titolo edilizio abilitativo.

I costi per il conseguimento del titolo di sanatoria sono i seguenti:

**FOGLIO 9, PART. 1258, SUB. 2**

- Diversa distribuzione degli spazi interni
  - Sanatoria edilizia, con richiesta di CILA a lavori ultimati: 516,00 €
  - Diritti di segreteria: 100,00 €
  - Spese tecniche: € 600,00
- Totale= 1.216,00 €**

**FOGLIO 9, PART. 1258, SUB. 21**

- Diversa distribuzione degli spazi interni
  - Sanatoria edilizia, con richiesta di CILA a lavori ultimati: 516,00 €
  - Diritti di segreteria: 100,00 €
  - Spese tecniche: € 600,00
- Totale= 1.216,00 €**

**FOGLIO 9, PART. 1258, SUB. 26**

- Diversa distribuzione degli spazi interni
  - Sanatoria edilizia, con richiesta di CILA a lavori ultimati: 516,00 €
  - Diritti di segreteria: 100,00 €
  - Spese tecniche: € 600,00
- Totale= 1.216,00 €**

**FOGLIO 9, PART. 1258, SUB. 89**

- Diversa distribuzione degli spazi interni
  - Sanatoria edilizia, con richiesta di CILA a lavori ultimati: 516,00 €
  - Diritti di segreteria: 100,00 €
  - Spese tecniche: € 600,00
- Totale= 1.216,00 €**

### QUESITO N° 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 G.E.) 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;

A seguito di una approfondita valutazione degli immobili oggetto del pignoramento, il CTU ritiene che trattandosi di unità immobiliari distinte per consistenza e distribuzione planimetrica, risultano divisibili in lotti senza effettuare frazionamenti, per cui lo stesso ha provveduto a formare i lotti come da tabella seguente:

Comune di ██████████

LOTTO n°1							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	2	1	A/3	6,5 vani	112	€ 419,62
LOTTO n°2							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	3	1	A/3	4,5 vani	91	€ 290,51
LOTTO n°3							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	4	1	A/2	6,5 vani	131	€ 721,75
LOTTO n°4							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	15	4	A/3	3 vani	67	€ 162,68
LOTTO n°5							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	18	5	A/3	2,5 vani	57	€ 135,57
LOTTO n°6							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	20	6	A/3	5 vani	107	€ 322,79
LOTTO n°7							

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	21	6	A/3	4 vani	85	€ 258,23
<b>LOTTO n°8</b>							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	26	6	A/3	4 vani	85	€ 258,23
<b>LOTTO n°9</b>							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	28	S1	C/6	17 mq	18 mq	€ 64,09
<b>LOTTO n°10</b>							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	30	S1	C/6	22 mq	23 mq	€ 96,58
<b>LOTTO n°11</b>							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	32	S1	C/6	17 mq	19 mq	€ 74,63
<b>LOTTO n°12</b>							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	33	S1	C/6	17 mq	19 mq	€ 74,63
<b>LOTTO n°13</b>							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	34	S1	C/6	20 mq	22 mq	€ 87,80
<b>LOTTO n°14</b>							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	37	S1	C/6	12 mq	14 mq	€ 52,68
<b>LOTTO n°15</b>							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	41	S1	C/6	17 mq	18 mq	€ 101,85
<b>LOTTO n°16</b>							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	42	S1	C/6	14 mq	17 mq	€ 52,78
<b>LOTTO n°17</b>							

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	69	S1	C/6	13 mq	14 mq	€ 57,07
<b>LOTTO n°18</b>							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	88	S1	C/6	14 mq	17 mq	€ 52,78
<b>LOTTO n°19</b>							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	89	T	C/1	238 mq	264 mq	€ 6.785,00

#### QUESITO N° 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 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;

Gli immobili in oggetto **non** sono pignorati *pro quota*, dall'analisi degli atti emerge che gli stessi sono di piena proprietà della società [REDACTED] con quota di 1/1.

#### QUESITO N° 11

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 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;**

Il sottoscritto CTU durante le visite di sopralluogo dei cespiti pignorati ha accertato l'esistenza di contratti di locazione sugli stessi, e nello specifico:

**Foglio 9 Part. 1258 Sub 3**

Durata del contratto dal 21/11/2016 al 21/11/2020 con proroga automatica di ulteriori 4 anni; (allegato n.13)

[REDACTED]

**Foglio 9 Part. 1258 Sub 15**

Durata del contratto dal 08/03/2018 al 28/02/2019 con durata annuale; (allegato n.14)

[REDACTED]

**Foglio 9 Part. 1258 Sub 20**

Durata del contratto dal 01/02/2022 al 31/01/2023 con durata annuale; (allegato n.15)

[REDACTED]

**Foglio 9 Part. 1258 Sub 21**

Durata del contratto dal 01/07/2016 al 30/06/2022; (allegato n.16)

- C [REDACTED]

**Foglio 9 Part. 1258 Sub 26**

Durata del contratto dal 01/04/2022 al 31/03/2023; (allegato n.17)

[REDACTED]

**QUESITO N° 12**

**Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**

Gli immobili pignorati non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato. Come già esplicitato nel quesito n.11, alcuni immobili sono occupati da terze persone con regolari contratti di locazione registrati presso l'agenzia delle Entrate di Cosenza. Nello specifico:

- **Appartamento identificato con il SUB 3**, occupato dal [REDACTED] affetto da Sclerosi Multipla, e dalla moglie sig.ra [REDACTED], in forza di contratto di locazione, con scadenza a novembre 2023 (rinnovo con pagamento direttamente all'Agenzia delle Entrate anno per anno) e con canone mensile di euro 400,00.
- **Appartamento identificato con il SUB 20**, occupato dalla [REDACTED] e da due figli minori, in forza di contratto di locazione regolarmente registrato.
- **Appartamento identificato con il SUB 21**, occupato dalla sig.ra [REDACTED] con due figli minori.
- **Appartamento identificato con il SUB 26**, occupato dalla sig.ra [REDACTED], e da due minori.
- **magazzini commerciali posti al piano terra ed identificati con SUB 89** quale fusione dei SUB 62, 63 e 87, occupati dalla scuola di danza [REDACTED] di Nadia Mele, in forza di contratto di locazione regolarmente registrato.

**QUESITO N° 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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**

Da indagini presso l'ufficio tecnico del Comune di ██████ risulta che i cespiti oggetto del pignoramento non sono sottoposti ad alcun vincolo.

#### **QUESITO N° 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;**

Non è stato possibile conoscere le spese fisse di gestione, poiché l'amministratore di condominio non ha inteso dare riscontro alle richieste inviate via PEC dal custode Avv. ██████ in data 11.11.2022 ed in data 30.01.2022 (allegato n.19).

#### **QUESITO N° 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 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 forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'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.**

## **CRITERI DI STIMA**

Il criterio di stima utilizzato dal sottoscritto C.T.U. per la valutazione degli immobili oggetto del pignoramento è il c.d. **Valore di mercato** per le costruzioni;

**Il valore di mercato**, inteso in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato. Rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo;



Da quanto verificato in sede di sopralluogo, si è potuto accertare che l'edificio all'interno del quale sono ubicati gli immobili da valutare, avente 6 piani f.t. con facciate rifinite ad intonaco tinteggiato e serramenti esterni con tapparelle, è realizzato con intelaiatura portante di travi e pilastri in cemento armato e con solai laterocementizi, è situato in zona centrale prettamente residenziale e commerciale e si presenta, nel suo complesso, in buono stato di manutenzione.

La dotazione di impianti nel fabbricato comprende l'impianto idrico, elettrico, gas, telefonico, fognario, riscaldamento con produzione di acqua calda e ascensore.

Trattandosi di zona prevalentemente residenziale, nelle immediate vicinanze sono presenti alcune attività commerciali (ristorazione, bar, tabacchi) e servizi pubblici (autotrasporti extraurbani).

### Immobili piena proprietà – **Fabbricati** **LOTTO N.1**

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
9	1258	2	1	A/3	6,5 vani	112	€ 419,62

L'immobile, posizionato al piano primo del fabbricato suddetto adibito a civile abitazione e confinante ad ovest con la strada via popilia, a nord a sud e ad est con area parcheggio, è risultato, dalla visita effettuata, essere in buono stato di manutenzione, anche se non occupato, e gode di una tripla esposizione Nord-Sud-Ovest e quindi di una buona illuminazione durante la giornata oltre che di un buon ricambio d'aria, risultando confortevole per la metratura e ben distribuito negli spazi fra la zona giorno e la zona notte.

Nello specifico, l'immobile è suddiviso in ingresso, salone – soggiorno e cucina, n.3 stanze da letto, n.2 bagni, n.1 ampio terrazzo lato sud,n.1 balcone lato nord per il giusto godimento del bene.

Tutto l'appartamento presenta partizioni interne in laterizio con normale finitura costituita da intonaco civile tinteggiato, i servizi igienici rivestiti con piastrelle di ceramica di media qualità così come i pavimenti con elementi anch'essi ceramici.

Gli infissi esterni sono in un buono stato di conservazione e non necessitano di manutenzione straordinaria, sono in legno con vetrocamera ed oscuramenti esterni con taèpparelle in pvc mentre quelli interni in legno tamburato di colore marrone e portoncino d'ingresso blindato.

L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in alluminio. Sono presenti altri impianti tecnologici cui elettrico, telefono e televisione.



Al fine di determinare il prezzo medio di compravendita sintetico comparativo a valori unitari espressi dal mercato locale riferito a contrattazioni similari di compravendita sono state visionate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona e di compravendite intercorse tra privati cittadini. Infine, sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI), come di seguito indicato.

Per i parametri sopraccitati si è ritenuto opportuno scegliere i valori medi in quanto, come anticipato, trattasi di immobile in buono stato conservativo ed inserito in un contesto di edifici residenziali, commerciali e di interesse strategico (scuole, chiese ecc.) al centro del Comune di [REDACTED]

#### Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI)

Provincia: [REDACTED]

Comune: [REDACTED]

Fascia/zona: [REDACTED]

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1600	L	4,4	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1350	L	3,5	5,1	L
Box	NORMALE	485	630	L	1,8	2,5	L

per fabbricati siti nel comune di ████████, in stato conservativo normale e abitazioni di tipo economico, prevede un range che va da un minimo di €/mq 950,00 a un massimo di €/mq 1.350,00 per superficie lorda.a.

**Valore medio di mercato** O.M.I.A.T. = €/mq 1.150,00

#### Agenzie Immobiliari - Indagine di mercato locale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		
		Min	Medio	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1.012	1.207	1.402

**valore medio di mercato** Indagine di Mercato = €/mq 1.207,00

RIEPILOGANDO si ha:

**valore di mercato O.M.I.A.T.** = €/mq 1.150,00

**valore di mercato Indagine di Mercato** = €/mq 1.207,00

Tutto ciò premesso è lecito assumere un valore medio tra quello desunto dall'indagine di mercato e quello delle Tabelle dell'OMI e quindi pari a **€/mq 1.178,50** a mq per abitazioni civili.

Nelle pagine seguenti sono riportate le tabelle utilizzate per il calcolo dei coefficienti moltiplicativi di merito e delle detrazioni (dovute a uno stato momentaneo e modificabile che l'immobile evidenzia nel momento in cui viene effettuata la stima per la determinazione del valore di mercato).

- *Abbattimento forfetario del valore: -15%*
- *Principali coefficienti di merito:*

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-10%	-10%
Piano terra o rialzato	- 5% (-10% senza giardino)	- 5% (-10% senza giardino)
Piano 1°	-5%	-10%
Piano 2°	-3%	- 15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+ 5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+ 20%	- 20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ottimo stato	+2%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Note	Coeff di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giornata	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giornata	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	-10%

<b>Finiture</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
Storiche	+10%
Signorili	+5%
Civili	0%
Economiche	- 10%

<b>Manutenzione</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
Ottima	+5%
Buona	+3%
Normale	0%
Scadente	- 5%

<b>Servizi igienici</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
Doppio	0%
Singolo	- 5%

<b>Condizionatore</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
Centrale	+4%
Autonomo totale	+2%
Autonomo parziale	+1%
Assente	0%

<b>Riscaldamento</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
Autonomo	+3%
Centralizzato	+0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	0%

<b>Finestrature</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
Termo-acustiche	+3%
Doppi vetri	0%
Vetro singolo	-2%

Spazi comuni	Coefficiente di merito
Assenti	0%
Cortile	+2%
Giardino	+4%
Parco	+6%

Parcheggio comune	Coefficiente di merito
Assente	0%
Posto auto	+2%

**Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento: - 3%**

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto: €/mq 1.178,50 - 3% = €/mq **1.143,14**

La Sup. dell'immobile è pari a:

- Sup. piano P1: **112,00 mq**

compreso degli opportuni rapporti mercantili (pari a **1 per la superficie lorda del locale, 0,35 per i terrazzi**, 0,50 per le rimesse, 0,25 per gli accessori indiretti, 0,20 per i locali al seminterrato non abitabili, **0,10 per la corte**), si ottengono le seguenti superfici commerciali degli immobili comparabili:

Il valore dell'immobile risulta quindi:

Superficie totale mq. 112,00 x €/mq 1.143,14 = €. **128.031,68**

**TABELLA RIASSUNTIVA  
LOTTO N.1**

Foglio	Particella	Sub	mq Totali	Prezzo (€*mq)	Valore di mercato €
9	1258	2	112	1.143,14	€ 128.031,68
valore <b>detrazioni</b> pratica sanatoria Agenzia del territorio					- 400,00
valore <b>detrazioni</b> pratica sanatoria Comune di [REDACTED]					- 1.216,00
					€ 126.415,68
<b>cifra tonda</b>					<b>€ 126.400,00</b>

**Immobili piena proprietà – Fabbricati****LOTTO N.2**

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
9	1258	3	1	A/3	4,5 vani	91	€ 290,51

L'immobile, posizionato al piano primo del fabbricato suddetto adibito a civile abitazione e confinante ad ovest con la strada via popilia, a nord a sud e ad est con area parcheggio, è risultato, dalla visita effettuata, essere in buono stato di manutenzione e gode di una sola esposizione Sud e quindi di una non buona illuminazione durante la giornata oltre che di un non sufficiente ricambio d'aria, risultando poco confortevole per la metratura ma ben distribuito negli spazi fra la zona giorno e la zona notte.

Nello specifico, l'immobile è suddiviso in ingresso, salone – soggiorno e cucina, n.1 stanza da letto, n.2 bagni, n.1 stanza studio, n.1 ampio terrazzo lato sud, per il giusto godimento del bene.

Tutto l'appartamento presenta partizioni interne in laterizio con normale finitura costituita da intonaco civile tinteggiato, i servizi igienici rivestiti con piastrelle di ceramica di media qualità così come i pavimenti con elementi anch'essi ceramici.

Gli infissi esterni sono in un buono stato di conservazione e non necessitano di manutenzione straordinaria, sono in legno con vetrocamera ed oscuramenti esterni con taèpparelle in pvc mentre quelli interni in legno tamburato di colore marrone e portoncino d'ingresso blindato.

L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in alluminio. Sono presenti altri impianti tecnologici cui elettrico, telefono e televisione.

Al fine di determinare il prezzo medio di compravendita sintetico comparativo a valori unitari espressi dal mercato locale riferito a contrattazioni similari di compravendita sono state visionate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona e di compravendite intercorse tra privati cittadini. Infine, sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI), come di seguito indicato.

Per i parametri sopraccitati si è ritenuto opportuno scegliere i valori medi in quanto, come anticipato, trattasi di immobile in buono stato conservativo ed inserito in un contesto di edifici residenziali, commerciali e di interesse strategico (scuole, chiese ecc.) al centro del Comune di XXXXXXXXXX

## Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI)

Provincia: [REDACTED]

Comune: [REDACTED]

Fascia/zona: [REDACTED]

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1600	L	4,4	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1350	L	3,5	5,1	L
Box	NORMALE	485	630	L	1,8	2,5	L

per fabbricati siti nel comune di [REDACTED], in stato conservativo normale e abitazioni di tipo economico, prevede un range che va da un minimo di €/mq 950,00 a un massimo di €/mq 1.350,00 per superficie lorda.a.

**Valore medio di mercato** O.M.I.A.T. = €/mq 1.150,00

### Agenzie Immobiliari - Indagine di mercato locale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		
		Min	Medio	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1.012	1.207	1.402

**valore medio di mercato** Indagine di Mercato = €/mq 1.207,00

RIEPILOGANDO si ha:

**valore di mercato O.M.I.A.T.** = €/mq 1.150,00

**valore di mercato Indagine di Mercato** = €/mq 1.207,00

Tutto ciò premesso è lecito assumere un valore medio tra quello desunto dall'indagine di mercato e quello delle Tabelle dell'OMI e quindi pari a **€/mq 1.178,50** a mq per abitazioni civili.

Nelle pagine seguenti sono riportate le tabelle utilizzate per il calcolo dei coefficienti moltiplicativi di merito e delle detrazioni (dovute a uno stato momentaneo e modificabile che l'immobile evidenzia nel momento in cui viene effettuata la stima per la determinazione del valore di mercato).

- *Abbattimento forfetario del valore: -15%*
- *Principali coefficienti di merito:*

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-10%	-10%
Piano terra o rialzato	- 5% (-10% senza giardino)	- 5% (-10% senza giardino)
Piano 1°	-5%	-10%
Piano 2°	-3%	- 15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+ 5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+ 20%	- 20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ottimo stato	+2%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Note	Coeff di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	-10%

Finiture	Coefficiente di merito
Storiche	+10%
Signorili	+5%
Civili	0%
Economiche	- 10%

Manutenzione	Coefficiente di merito
Ottima	+5%
Buona	+3%
Normale	0%
Scadente	- 5%

Servizi igienici	Coefficiente di merito
Doppio	0%
Singolo	- 5%

Condizionatore	Coefficiente di merito
Centrale	+4%
Autonomo totale	+2%
Autonomo parziale	+1%
Assente	0%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+3%
Centralizzato	+0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	0%

Finestrature	Coefficiente di merito
Termo-acustiche	+3%
Doppi vetri	0%
Vetro singolo	-2%

Spazi comuni	Coefficiente di merito
Assenti	0%
Cortile	+2%
Giardino	+4%
Parco	+6%

Parcheggio comune	Coefficiente di merito
Assente	0%
Posto auto	+2%

**Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento: - 8%**

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto: €/mq 1.178,50 - 8% = €/mq **1.084,22**

La Sup. dell'immobile è pari a:

- Sup. piano P1: **91,00 mq**

compreso degli opportuni rapporti mercantili (pari a **1 per la superficie lorda del locale, 0,35 per i terrazzi, 0,50 per le rimesse, 0,25 per gli accessori indiretti, 0,20 per i locali al seminterrato non abitabili, 0,10 per la corte**), si ottengono le seguenti superfici commerciali degli immobili comparabili:

Il valore dell'immobile risulta quindi:

Superficie totale mq. 91,00 x €/mq 1.084,22 = **€. 98.664,02**

**TABELLA RIASSUNTIVA  
LOTTO N.2**

Foglio	Particella	Sub	mq Totali	Prezzo (€*mq)	Valore di mercato €
9	1258	3	91	1.084,22	€ 98.664,02
valore <b>detrazioni</b> pratica sanatoria Agenzia del territorio					---
valore <b>detrazioni</b> pratica sanatoria Comune di ██████████					---
					€ 98.664,02
<b>cifra tonda</b>					<b>€ 98.500,00</b>

**Immobili piena proprietà – Fabbricati****LOTTO N.3**

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
9	1258	4	1	A/2	6,5 vani	131	€ 721,75

L'immobile, posizionato al piano primo del fabbricato suddetto adibito a civile abitazione e confinante ad ovest con la strada via popilia, a nord a sud e ad est con area parcheggio, è risultato, dalla visita effettuata, essere in buono stato di manutenzione anche se nella stanza lato nord è stata rilevata una macchia di umidità, con relativo scrostamento di intonaco, dal muro confinante con il bagno, molto probabilmente dovuta ad una perdita di acqua causata dalla rottura di qualche tubo.

L'immobile gode di una tripla esposizione Nord-Sud-Est e quindi di una ottima illuminazione durante la giornata oltre che di un buon ricambio d'aria, risultando confortevole per la metratura e ben distribuito negli spazi fra la zona giorno e la zona notte.

Nello specifico, l'immobile è suddiviso in ingresso, salone – soggiorno e cucina, n.2 stanza da letto, n.2 bagni, n.1 stanza studio, n.1 ampio terrazzo lato sud, n.1 balcone lato nord per il giusto godimento del bene.

Tutto l'appartamento presenta partizioni interne in laterizio con normale finitura costituita da intonaco civile tinteggiato, i servizi igienici rivestiti con piastrelle di ceramica di media qualità così come i pavimenti con elementi anch'essi ceramici.

Gli infissi esterni sono in un buono stato di conservazione e non necessitano di manutenzione straordinaria, sono in legno con vetrocamera ed oscuramenti esterni con taèpparelle in pvc mentre quelli interni in legno tamburato di colore marrone e portoncino d'ingresso blindato.

L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in alluminio. Sono presenti altri impianti tecnologici cui elettrico, telefono e televisione.

Al fine di determinare il prezzo medio di compravendita sintetico comparativo a valori unitari espressi dal mercato locale riferito a contrattazioni similari di compravendita sono state visionate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona e di compravendite intercorse tra privati cittadini. Infine, sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI), come di seguito indicato.

Per i parametri sopraccitati si è ritenuto opportuno scegliere i valori medi in quanto, come anticipato, trattasi di immobile in buono stato conservativo ed inserito in un contesto di edifici

residenziali, commerciali e di interesse strategico (scuole, chiese ecc.) al centro del Comune di [REDACTED]

### Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio (Tabella OMI)

Provincia: [REDACTED]

Comune: [REDACTED]

Fascia/zona: [REDACTED]

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1600	L	4,4	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1350	L	3,5	5,1	L
Box	NORMALE	485	630	L	1,8	2,5	L

per fabbricati siti nel comune di [REDACTED], in stato conservativo normale e abitazioni di tipo economico, prevede un range che va da un minimo di €/mq 1.150,00 a un massimo di €/mq 1.600,00 per superficie lorda.a.

**Valore medio di mercato** O.M.I.A.T. = €/mq 1.375,00

### Agenzie Immobiliari - Indagine di mercato locale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		
		Min	Medio	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1.012	1.207	1.402

**valore medio di mercato** Indagine di Mercato = €/mq 1.207,00

RIEPILOGANDO si ha:

**valore di mercato O.M.I.A.T.** = €/mq 1.375,00

**valore di mercato Indagine di Mercato** = €/mq 1.207,00

Tutto ciò premesso è lecito assumere un valore medio tra quello desunto dall'indagine di mercato e quello delle Tabelle dell'OMI e quindi pari a **€/mq 1.291,00** a mq per abitazioni civili.

Nelle pagine seguenti sono riportate le tabelle utilizzate per il calcolo dei coefficienti moltiplicativi di merito e delle detrazioni (dovute a uno stato momentaneo e modificabile che l'immobile evidenzia nel momento in cui viene effettuata la stima per la determinazione del valore di mercato).

- *Abbattimento forfetario del valore: -15%*
- *Principali coefficienti di merito:*

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-10%	-10%
Piano terra o rialzato	- 5% (-10% senza giardino)	- 5% (-10% senza giardino)
Piano 1°	-5%	-10%
Piano 2°	-3%	- 15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+ 5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+ 20%	- 20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ottimo stato	+2%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Note	Coeff di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	-10%

Finiture	Coefficiente di merito
Storiche	+10%
Signorili	+5%
Civili	0%
Economiche	- 10%

Manutenzione	Coefficiente di merito
Ottima	+5%
Buona	+3%
Normale	0%
Scadente	- 5%

Servizi igienici	Coefficiente di merito
Doppio	0%
Singolo	- 5%

Condizionatore	Coefficiente di merito
Centrale	+4%
Autonomo totale	+2%
Autonomo parziale	+1%
Assente	0%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+3%
Centralizzato	+0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	0%

Finestrature	Coefficiente di merito
Termo-acustiche	+3%
Doppi vetri	0%
Vetro singolo	-2%

Spazi comuni	Coefficiente di merito
Assenti	0%
Cortile	+2%
Giardino	+4%
Parco	+6%

Parcheggio comune	Coefficiente di merito
Assente	0%
Posto auto	+2%

**Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento: - 8%**

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto: €/mq 1.291,00 - 8% = €/mq **1.187,72**

La Sup. dell'immobile è pari a:

- Sup. piano P1: **131,00 mq**

compreso degli opportuni rapporti mercantili (pari a **1 per la superficie lorda del locale, 0,35 per i terrazzi**, 0,50 per le rimesse, 0,25 per gli accessori indiretti, 0,20 per i locali al seminterrato non abitabili, **0,10 per la corte**), si ottengono le seguenti superfici commerciali degli immobili comparabili:

Il valore dell'immobile risulta quindi:

Superficie totale mq. 131,00 x €/mq 1.187,72 = **€. 155.591,32**

**TABELLA RIASSUNTIVA  
LOTTO N.3**

Foglio	Particella	Sub	mq Totali	Prezzo (€*mq)	Valore di mercato €
9	1258	4	131	1.187,7	€ 155.591,32
valore <b>detrazioni</b> pratica sanatoria Agenzia del territorio					---
valore <b>detrazioni</b> pratica sanatoria Comune di ██████████					---
					€ 155.591,32
<b>cifra tonda</b>					<b>€ 155.500,00</b>

**Immobili piena proprietà – Fabbricati****LOTTO N.4**

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
9	1258	15	4	A/3	3 vani	67	€ 162,68

L'immobile, posizionato al piano quarto del fabbricato suddetto adibito a civile abitazione e confinante ad ovest con la strada via popilia, a nord a sud e ad est con area parcheggio, è risultato, dalla visita effettuata, essere in buono stato di manutenzione, nonostante risulti non occupato, gode di una doppia esposizione Nord-Est e quindi di una scarsa illuminazione durante la giornata oltre che di un non sufficiente ricambio d'aria, risultando, comunque, confortevole per la metratura e ben distribuito negli spazi fra la zona giorno e la zona notte. Nello specifico, l'immobile è suddiviso in ingresso, salone – soggiorno e cucina, n.1 stanza da letto, n.1 bagni, n.1 terrazzo lato nord, per il giusto godimento del bene.

Tutto l'appartamento presenta partizioni interne in laterizio con normale finitura costituita da intonaco civile tintecciato, i servizi igienici rivestiti con piastrelle di ceramica di media qualità così come i pavimenti con elementi anch'essi ceramici.

Gli infissi esterni sono in un buono stato di conservazione e non necessitano di manutenzione straordinaria, sono in legno con vetrocamera ed oscuramenti esterni con tapparelle in pvc mentre quelli interni in legno tamburato di colore marrone e portoncino d'ingresso blindato.

L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in alluminio. Sono presenti altri impianti tecnologici cui elettrico, telefono e televisione.

Al fine di determinare il prezzo medio di compravendita sintetico comparativo a valori unitari espressi dal mercato locale riferito a contrattazioni similari di compravendita sono state visionate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona e di compravendite intercorse tra privati cittadini. Infine, sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI), come di seguito indicato.

Per i parametri sopraccitati si è ritenuto opportuno scegliere i valori medi in quanto, come anticipato, trattasi di immobile in buono stato conservativo ed inserito in un contesto di edifici residenziali, commerciali e di interesse strategico (scuole, chiese ecc.) al centro del Comune di [REDACTED]

## Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI)

Provincia: [REDACTED]

Comune: [REDACTED]

Fascia/zona: [REDACTED]

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1600	L	4,4	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1350	L	3,5	5,1	L
Box	NORMALE	485	630	L	1,8	2,5	L

per fabbricati siti nel comune di [REDACTED], in stato conservativo normale e abitazioni di tipo economico, prevede un range che va da un minimo di €/mq 950,00 a un massimo di €/mq 1.350,00 per superficie lorda.a.

**Valore medio di mercato** O.M.I.A.T. = €/mq 1.150,00

### Agenzie Immobiliari - Indagine di mercato locale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		
		Min	Medio	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1.012	1.207	1.402

**valore medio di mercato** Indagine di Mercato = €/mq 1.207,00

RIEPILOGANDO si ha:

**valore di mercato O.M.I.A.T.** = €/mq 1.150,00

**valore di mercato Indagine di Mercato** = €/mq 1.207,00

Tutto ciò premesso è lecito assumere un valore medio tra quello desunto dall'indagine di mercato e quello delle Tabelle dell'OMI e quindi pari a **€/mq 1.178,50** a mq per abitazioni civili.

Nelle pagine seguenti sono riportate le tabelle utilizzate per il calcolo dei coefficienti moltiplicativi di merito e delle detrazioni (dovute a uno stato momentaneo e modificabile che l'immobile evidenzia nel momento in cui viene effettuata la stima per la determinazione del valore di mercato).

- *Abbattimento forfetario del valore: -15%*
- *Principali coefficienti di merito:*

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-10%	-10%
Piano terra o rialzato	- 5% (-10% senza giardino)	- 5% (-10% senza giardino)
Piano 1°	-5%	-10%
Piano 2°	-3%	- 15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+ 5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+ 20%	- 20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ottimo stato	+2%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Note	Coeff di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	-10%

Finiture	Coefficiente di merito
Storiche	+10%
Signorili	+5%
Civili	0%
Economiche	- 10%

Manutenzione	Coefficiente di merito
Ottima	+5%
Buona	+3%
Normale	0%
Scadente	- 5%

Servizi igienici	Coefficiente di merito
Doppio	0%
Singolo	- 5%

Condizionatore	Coefficiente di merito
Centrale	+4%
Autonomo totale	+2%
Autonomo parziale	+1%
Assente	0%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+3%
Centralizzato	+0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	0%

Finestrature	Coefficiente di merito
Termo-acustiche	+3%
Doppi vetri	0%
Vetro singolo	-2%

Spazi comuni	Coefficiente di merito
Assenti	0%
Cortile	+2%
Giardino	+4%
Parco	+6%

Parcheggio comune	Coefficiente di merito
Assente	0%
Posto auto	+2%

**Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento: - 3%**

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto: €/mq 1.178,50 - 3% = €/mq **1.143,14**

La Sup. dell'immobile è pari a:

- Sup. piano P4: **67,00 mq**

compreso degli opportuni rapporti mercantili (pari a **1 per la superficie lorda del locale, 0,35 per i terrazzi**, 0,50 per le rimesse, 0,25 per gli accessori indiretti, 0,20 per i locali al seminterrato non abitabili, **0,10 per la corte**), si ottengono le seguenti superfici commerciali degli immobili comparabili:

Il valore dell'immobile risulta quindi:

Superficie totale mq. 67,00 x €/mq 1.143,14 = **€. 76.590,38**

**TABELLA RIASSUNTIVA  
LOTTO N.4**

Foglio	Particella	Sub	mq Totali	Prezzo (€*mq)	Valore di mercato €
9	1258	15	67	1.143,14	€ 76.590,38
valore <b>detrazioni</b> pratica sanatoria Agenzia del territorio					---
valore <b>detrazioni</b> pratica sanatoria Comune di ██████████					---
					€ 76.590,38
<b>cifra tonda</b>					<b>€ 76.500,00</b>

Immobili piena proprietà – **Fabbricati**  
**LOTTO N.5**

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
9	1258	18	5	A/3	2,5 vani	57	€ 135,57

L'immobile, posizionato al piano quinto del fabbricato suddetto adibito a civile abitazione e confinante ad ovest con la strada via popilia, a nord a sud e ad est con area parcheggio, è risultato, dalla visita effettuata, essere in buono stato di manutenzione, gode di una doppia esposizione Sud-Est e quindi di una sufficiente illuminazione durante la giornata oltre che di un sufficiente ricambio d'aria, risultando, comunque, confortevole per la metratura e ben distribuito negli spazi fra la zona giorno e la zona notte.

Nello specifico, l'immobile è suddiviso in ingresso, salone – soggiorno e cucina, n.1 stanza da letto, n.1 bagni, n.1 terrazzo lato sud, per il giusto godimento del bene.

Tutto l'appartamento presenta partizioni interne in laterizio con normale finitura costituita da intonaco civile tinteggiato, i servizi igienici rivestiti con piastrelle di ceramica di media qualità così come i pavimenti con elementi anch'essi ceramici.

Gli infissi esterni sono in un buono stato di conservazione e non necessitano di manutenzione straordinaria, sono in legno con vetrocamera ed oscuramenti esterni con tapparelle in pvc mentre quelli interni in legno tamburato di colore marrone e portoncino d'ingresso blindato.

L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in alluminio. Sono presenti altri impianti tecnologici cui elettrico, telefono e televisione.



Al fine di determinare il prezzo medio di compravendita sintetico comparativo a valori unitari espressi dal mercato locale riferito a contrattazioni similari di compravendita sono state visionate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona e di compravendite intercorse tra privati cittadini. Infine, sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI), come di seguito indicato.

Per i parametri sopracitati si è ritenuto opportuno scegliere i valori medi in quanto, come anticipato, trattasi di immobile in buono stato conservativo ed inserito in un contesto di edifici residenziali, commerciali e di interesse strategico (scuole, chiese ecc.) al centro del Comune di XXXXXXXXXX

## Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI)

Provincia: [REDACTED]

Comune: [REDACTED]

Fascia/zona: [REDACTED]

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1600	L	4,4	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1350	L	3,5	5,1	L
Box	NORMALE	485	630	L	1,8	2,5	L

per fabbricati siti nel comune di [REDACTED], in stato conservativo normale e abitazioni di tipo economico, prevede un range che va da un minimo di €/mq 950,00 a un massimo di €/mq 1.350,00 per superficie lorda.a.

**Valore medio di mercato** O.M.I.A.T. = €/mq 1.150,00

### Agenzie Immobiliari - Indagine di mercato locale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		
		Min	Medio	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1.012	1.207	1.402

**valore medio di mercato** Indagine di Mercato = €/mq 1.207,00

RIEPILOGANDO si ha:

**valore di mercato O.M.I.A.T.** = €/mq 1.150,00

**valore di mercato Indagine di Mercato** = €/mq 1.207,00

Tutto ciò premesso è lecito assumere un valore medio tra quello desunto dall'indagine di mercato e quello delle Tabelle dell'OMI e quindi pari a **€/mq 1.178,50** a mq per abitazioni civili.

Nelle pagine seguenti sono riportate le tabelle utilizzate per il calcolo dei coefficienti moltiplicativi di merito e delle detrazioni (dovute a uno stato momentaneo e modificabile che l'immobile evidenzia nel momento in cui viene effettuata la stima per la determinazione del valore di mercato).

- *Abbattimento forfetario del valore: -15%*
- *Principali coefficienti di merito:*

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-10%	-10%
Piano terra o rialzato	- 5% (-10% senza giardino)	- 5% (-10% senza giardino)
Piano 1°	-5%	-10%
Piano 2°	-3%	- 15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+ 5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+ 20%	- 20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ottimo stato	+2%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Note	Coeff di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	-10%

Finiture	Coefficiente di merito
Storiche	+10%
Signorili	+5%
Civili	0%
Economiche	- 10%

Manutenzione	Coefficiente di merito
Ottima	+5%
Buona	+3%
Normale	0%
Scadente	- 5%

Servizi igienici	Coefficiente di merito
Doppio	0%
Singolo	- 5%

Condizionatore	Coefficiente di merito
Centrale	+4%
Autonomo totale	+2%
Autonomo parziale	+1%
Assente	0%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+3%
Centralizzato	+0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	0%

Finestrature	Coefficiente di merito
Termo-acustiche	+3%
Doppi vetri	0%
Vetro singolo	-2%

Spazi comuni	Coefficiente di merito
Assenti	0%
Cortile	+2%
Giardino	+4%
Parco	+6%

Parcheggio comune	Coefficiente di merito
Assente	0%
Posto auto	+2%

**Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento: - 3%**

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto: €/mq 1.178,50 - 3% = €/mq **1.143,14**

La Sup. dell'immobile è pari a:

- Sup. piano P5: **57,00 mq**

compreso degli opportuni rapporti mercantili (pari a **1 per la superficie lorda del locale, 0,35 per i terrazzi**, 0,50 per le rimesse, 0,25 per gli accessori indiretti, 0,20 per i locali al seminterrato non abitabili, **0,10 per la corte**), si ottengono le seguenti superfici commerciali degli immobili comparabili:

Il valore dell'immobile risulta quindi:

Superficie totale mq. 57,00 x €/mq 1.143,14 = **€. 65.158,98**

**TABELLA RIASSUNTIVA  
LOTTO N.5**

Foglio	Particella	Sub	mq Totali	Prezzo (€*mq)	Valore di mercato €
9	1258	18	57	1.143,14	€ 65.158,98
valore <b>detrazioni</b> pratica sanatoria Agenzia del territorio					---
valore <b>detrazioni</b> pratica sanatoria Comune di ██████████					---
					€ 65.158,98
<b>cifra tonda</b>					<b>€ 65.200,00</b>

**Immobili piena proprietà – Fabbricati****LOTTO N.6**

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
9	1258	20	6	A/3	5 vani	107	€ 322,79

L'immobile, posizionato al piano quinto del fabbricato suddetto adibito a civile abitazione e confinante ad ovest con la strada via popilia, a nord a sud e ad est con area parcheggio, è risultato, dalla visita effettuata, essere in buono stato di manutenzione, gode di una tripla esposizione a Nord-Sud-Ovest e quindi di una ottima illuminazione durante la giornata oltre che di una buon ricambio d'aria, risultando confortevole per la metratura e ben distribuito negli spazi fra la zona giorno e la zona notte.

Nello specifico, l'immobile è suddiviso in ingresso, salone – soggiorno e cucina, n.3 stanze da letto, n.2 bagni, n.1 balcone lato nord, per il giusto godimento del bene.

Tutto l'appartamento presenta partizioni interne in laterizio con normale finitura costituita da intonaco civile tinteggiato, i servizi igienici rivestiti con piastrelle di ceramica di media qualità così come i pavimenti con elementi anch'essi ceramici.

Gli infissi esterni sono in un buono stato di conservazione e non necessitano di manutenzione straordinaria, sono in legno con vetrocamera ed oscuramenti esterni con tapparelle in pvc mentre quelli interni in legno tamburato di colore marrone e portoncino d'ingresso blindato.

L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in alluminio. Sono presenti altri impianti tecnologici cui elettrico, telefono e televisione.

Al fine di determinare il prezzo medio di compravendita sintetico comparativo a valori unitari espressi dal mercato locale riferito a contrattazioni similari di compravendita sono state visionate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona e di compravendite intercorse tra privati cittadini. Infine, sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI), come di seguito indicato.

Per i parametri sopracitati si è ritenuto opportuno scegliere i valori medi in quanto, come anticipato, trattasi di immobile in buono stato conservativo ed inserito in un contesto di edifici residenziali, commerciali e di interesse strategico (scuole, chiese ecc.) al centro del Comune di [REDACTED]

## Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI)

Provincia: [REDACTED]

Comune: [REDACTED]

Fascia/zona: [REDACTED]

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1600	L	4,4	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1350	L	3,5	5,1	L
Box	NORMALE	485	630	L	1,8	2,5	L

per fabbricati siti nel comune di [REDACTED], in stato conservativo normale e abitazioni di tipo economico, prevede un range che va da un minimo di €/mq 950,00 a un massimo di €/mq 1.350,00 per superficie lorda.a.

**Valore medio di mercato** O.M.I.A.T. = €/mq 1.150,00

### Agenzie Immobiliari - Indagine di mercato locale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		
		Min	Medio	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1.012	1.207	1.402

**valore medio di mercato** Indagine di Mercato = €/mq 1.207,00

RIEPILOGANDO si ha:

**valore di mercato O.M.I.A.T.** = €/mq 1.150,00

**valore di mercato Indagine di Mercato** = €/mq 1.207,00

Tutto ciò premesso è lecito assumere un valore medio tra quello desunto dall'indagine di mercato e quello delle Tabelle dell'OMI e quindi pari a **€/mq 1.178,50** a mq per abitazioni civili.

Nelle pagine seguenti sono riportate le tabelle utilizzate per il calcolo dei coefficienti moltiplicativi di merito e delle detrazioni (dovute a uno stato momentaneo e modificabile che l'immobile evidenzia nel momento in cui viene effettuata la stima per la determinazione del valore di mercato).

- *Abbattimento forfetario del valore: -15%*
- *Principali coefficienti di merito:*

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-10%	-10%
Piano terra o rialzato	- 5% (-10% senza giardino)	- 5% (-10% senza giardino)
Piano 1°	-5%	-10%
Piano 2°	-3%	- 15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+ 5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+ 20%	- 20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ottimo stato	+2%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Note	Coeff di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	-10%

Finiture	Coefficiente di merito
Storiche	+10%
Signorili	+5%
Civili	0%
Economiche	- 10%

Manutenzione	Coefficiente di merito
Ottima	+5%
Buona	+3%
Normale	0%
Scadente	- 5%

Servizi igienici	Coefficiente di merito
Doppio	0%
Singolo	- 5%

Condizionatore	Coefficiente di merito
Centrale	+4%
Autonomo totale	+2%
Autonomo parziale	+1%
Assente	0%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+3%
Centralizzato	+0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	0%

Finestrature	Coefficiente di merito
Termo-acustiche	+3%
Doppi vetri	0%
Vetro singolo	-2%

Spazi comuni	Coefficiente di merito
Assenti	0%
Cortile	+2%
Giardino	+4%
Parco	+6%

Parcheggio comune	Coefficiente di merito
Assente	0%
Posto auto	+2%

**Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento: +7%**

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto: €/mq 1.178,50 + 7% = €/mq **1.260,99**

La Sup. dell'immobile è pari a:

- Sup. piano P6: **107,00 mq**

compreso degli opportuni rapporti mercantili (pari a **1 per la superficie lorda del locale, 0,35 per i terrazzi**, 0,50 per le rimesse, 0,25 per gli accessori indiretti, 0,20 per i locali al seminterrato non abitabili, **0,10 per la corte**), si ottengono le seguenti superfici commerciali degli immobili comparabili:

Il valore dell'immobile risulta quindi:

Superficie totale mq. 107,00 x €/mq 1.260,99 = **€ 134.925,93**

**TABELLA RIASSUNTIVA  
LOTTO N.6**

Foglio	Particella	Sub	mq Totali	Prezzo (€*mq)	Valore di mercato €
9	1258	20	107	1.260,99	€ 134.925,93
valore <b>detrazioni</b> pratica sanatoria Agenzia del territorio					---
valore <b>detrazioni</b> pratica sanatoria Comune di ██████████					---
					€ 134.925,93
<b>cifra tonda</b>					<b>€ 135.000,00</b>

**Immobili piena proprietà – Fabbricati****LOTTO N.7**

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
9	1258	21	6	A/3	4 vani	85	€ 258,23

L'immobile, posizionato al piano sesto del fabbricato suddetto adibito a civile abitazione e confinante ad ovest con la strada via popilia, a nord a sud e ad est con area parcheggio, è risultato, dalla visita effettuata, essere in buono stato di manutenzione, gode di una singola esposizione a Sud e quindi di una non sufficiente illuminazione durante la giornata e ricambio d'aria, risultando, tuttavia, confortevole per la metratura e ben distribuito negli spazi fra la zona giorno e la zona notte.

Nello specifico, l'immobile è suddiviso in ingresso, salone – soggiorno e cucina, n.2 stanze da letto, n.2 bagni, n.2 balconi lato sud, per il giusto godimento del bene.

Tutto l'appartamento presenta partizioni interne in laterizio con normale finitura costituita da intonaco civile tintecciato, i servizi igienici rivestiti con piastrelle di ceramica di media qualità così come i pavimenti con elementi anch'essi ceramici.

Gli infissi esterni sono in un buono stato di conservazione e non necessitano di manutenzione straordinaria, sono in legno con vetrocamera ed oscuramenti esterni con tapparelle in pvc mentre quelli interni in legno tamburato di colore marrone e portoncino d'ingresso blindato.

L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in alluminio. Sono presenti altri impianti tecnologici cui elettrico, telefono e televisione.

Al fine di determinare il prezzo medio di compravendita sintetico comparativo a valori unitari espressi dal mercato locale riferito a contrattazioni similari di compravendita sono state visionate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona e di compravendite intercorse tra privati cittadini. Infine, sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI), come di seguito indicato.

Per i parametri sopraccitati si è ritenuto opportuno scegliere i valori medi in quanto, come anticipato, trattasi di immobile in buono stato conservativo ed inserito in un contesto di edifici residenziali, commerciali e di interesse strategico (scuole, chiese ecc.) al centro del Comune di XXXXXXXXXX



Nelle pagine seguenti sono riportate le tabelle utilizzate per il calcolo dei coefficienti moltiplicativi di merito e delle detrazioni (dovute a uno stato momentaneo e modificabile che l'immobile evidenzia nel momento in cui viene effettuata la stima per la determinazione del valore di mercato).

- *Abbattimento forfetario del valore: -15%*
- *Principali coefficienti di merito:*

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-10%	-10%
Piano terra o rialzato	- 5% (-10% senza giardino)	- 5% (-10% senza giardino)
Piano 1°	-5%	-10%
Piano 2°	-3%	- 15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+ 5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+ 20%	- 20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ottimo stato	+2%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Note	Coeff di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	-10%

Finiture	Coefficiente di merito
Storiche	+10%
Signorili	+5%
Civili	0%
Economiche	- 10%

Manutenzione	Coefficiente di merito
Ottima	+5%
Buona	+3%
Normale	0%
Scadente	- 5%

Servizi igienici	Coefficiente di merito
Doppio	0%
Singolo	- 5%

Condizionatore	Coefficiente di merito
Centrale	+4%
Autonomo totale	+2%
Autonomo parziale	+1%
Assente	0%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+3%
Centralizzato	+0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	0%

Finestrature	Coefficiente di merito
Termo-acustiche	+3%
Doppi vetri	0%
Vetro singolo	-2%

Spazi comuni	Coefficiente di merito
Assenti	0%
Cortile	+2%
Giardino	+4%
Parco	+6%

Parcheggio comune	Coefficiente di merito
Assente	0%
Posto auto	+2%

**Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento: +7%**

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto: €/mq 1.178,50 + 7% = €/mq **1.260,99**

La Sup. dell'immobile è pari a:

- Sup. piano P6: **85,00 mq**

compreso degli opportuni rapporti mercantili (pari a **1 per la superficie lorda del locale, 0,35 per i terrazzi**, 0,50 per le rimesse, 0,25 per gli accessori indiretti, 0,20 per i locali al seminterrato non abitabili, **0,10 per la corte**), si ottengono le seguenti superfici commerciali degli immobili comparabili:

Il valore dell'immobile risulta quindi:

Superficie totale mq. 85,00 x €/mq 1.260,99 = **€. 107.184,15**

**TABELLA RIASSUNTIVA  
LOTTO N.7**

Foglio	Particella	Sub	mq Totali	Prezzo (€*mq)	Valore di mercato €
9	1258	21	85	1.260,99	€ 107.184,15
valore <b>detrazioni</b> pratica sanatoria Agenzia del territorio					- 400,00
valore <b>detrazioni</b> pratica sanatoria Comune di ██████████					- 1.216,00
					€ 105.568,15
<b>cifra tonda</b>					<b>€ 105.500,00</b>

**Immobili piena proprietà – Fabbricati****LOTTO N.8**

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
9	1258	26	7	A/3	5 vani	115	€ 322,79

L'immobile, posizionato al piano settimo del fabbricato suddetto adibito a civile abitazione e confinante ad ovest con la strada via popilia, a nord a sud e ad est con area parcheggio, è risultato, dalla visita effettuata, essere in buono stato di manutenzione, gode di una tripla esposizione a Nord-Sud-Est e quindi di una ottima illuminazione durante la giornata e ricambio d'aria, risultando, confortevole per la metratura e ben distribuito negli spazi fra la zona giorno e la zona notte.

Nello specifico, l'immobile è suddiviso in ingresso, salone – soggiorno, cucina, n.2 stanze da letto, n.2 bagni, n.1 balconi-terrazzo che circonda tutto il perimetro dell'abitazione, per il giusto godimento del bene.

Tutto l'appartamento presenta partizioni interne in laterizio con normale finitura costituita da intonaco civile tinteggiato, i servizi igienici rivestiti con piastrelle di ceramica di media qualità così come i pavimenti con elementi anch'essi ceramici.

Gli infissi esterni sono in un buono stato di conservazione e non necessitano di manutenzione straordinaria, sono in legno con vetrocamera ed oscuramenti esterni con tapparelle in pvc mentre quelli interni in legno tamburato di colore marrone e portoncino d'ingresso blindato.

L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in alluminio. Sono presenti altri impianti tecnologici cui elettrico, telefono e televisione.

Al fine di determinare il prezzo medio di compravendita sintetico comparativo a valori unitari espressi dal mercato locale riferito a contrattazioni similari di compravendita sono state visionate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona e di compravendite intercorse tra privati cittadini. Infine, sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI), come di seguito indicato.

Per i parametri sopraccitati si è ritenuto opportuno scegliere i valori medi in quanto, come anticipato, trattasi di immobile in buono stato conservativo ed inserito in un contesto di edifici residenziali, commerciali e di interesse strategico (scuole, chiese ecc.) al centro del Comune di [REDACTED]

## Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI)

Provincia: [REDACTED]

Comune: [REDACTED]

Fascia/zona: [REDACTED]

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1600	L	4,4	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1350	L	3,5	5,1	L
Box	NORMALE	485	630	L	1,8	2,5	L

per fabbricati siti nel comune di [REDACTED], in stato conservativo normale e abitazioni di tipo economico, prevede un range che va da un minimo di €/mq 950,00 a un massimo di €/mq 1.350,00 per superficie lorda.a.

**Valore medio di mercato** O.M.I.A.T. = €/mq 1.150,00

### Agenzie Immobiliari - Indagine di mercato locale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		
		Min	Medio	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1.012	1.207	1.402

**valore medio di mercato** Indagine di Mercato = €/mq 1.207,00

RIEPILOGANDO si ha:

**valore di mercato O.M.I.A.T.** = €/mq 1.150,00

**valore di mercato Indagine di Mercato** = €/mq 1.207,00

Tutto ciò premesso è lecito assumere un valore medio tra quello desunto dall'indagine di mercato e quello delle Tabelle dell'OMI e quindi pari a **€/mq 1.178,50** a mq per abitazioni civili.

Nelle pagine seguenti sono riportate le tabelle utilizzate per il calcolo dei coefficienti moltiplicativi di merito e delle detrazioni (dovute a uno stato momentaneo e modificabile che l'immobile evidenzia nel momento in cui viene effettuata la stima per la determinazione del valore di mercato).

- *Abbattimento forfetario del valore: -15%*
- *Principali coefficienti di merito:*

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-10%	-10%
Piano terra o rialzato	- 5% (-10% senza giardino)	- 5% (-10% senza giardino)
Piano 1°	-5%	-10%
Piano 2°	-3%	- 15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+ 5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+ 20%	- 20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ottimo stato	+2%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Note	Coeff di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	-10%

Finiture	Coefficiente di merito
Storiche	+10%
Signorili	+5%
Civili	0%
Economiche	- 10%

Manutenzione	Coefficiente di merito
Ottima	+5%
Buona	+3%
Normale	0%
Scadente	- 5%

Servizi igienici	Coefficiente di merito
Doppio	0%
Singolo	- 5%

Condizionatore	Coefficiente di merito
Centrale	+4%
Autonomo totale	+2%
Autonomo parziale	+1%
Assente	0%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+3%
Centralizzato	+0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	0%

Finestrature	Coefficiente di merito
Termo-acustiche	+3%
Doppi vetri	0%
Vetro singolo	-2%

Spazi comuni	Coefficiente di merito
Assenti	0%
Cortile	+2%
Giardino	+4%
Parco	+6%

Parcheggio comune	Coefficiente di merito
Assente	0%
Posto auto	+2%

**Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento: +22%**

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto: €/mq 1.178,50 + 22% = €/mq **1.437,77**

La Sup. dell'immobile è pari a:

- Sup. piano P7: **115,00 mq**

compreso degli opportuni rapporti mercantili (pari a **1 per la superficie lorda del locale, 0,35 per i terrazzi**, 0,50 per le rimesse, 0,25 per gli accessori indiretti, 0,20 per i locali al seminterrato non abitabili, **0,10 per la corte**), si ottengono le seguenti superfici commerciali degli immobili comparabili:

Il valore dell'immobile risulta quindi:

Superficie totale mq. 115,00 x €/mq 1.437,77 = **€. 165.343,55**

**TABELLA RIASSUNTIVA  
LOTTO N.8**

Foglio	Particella	Sub	mq Totali	Prezzo (€*mq)	Valore di mercato €
9	1258	26	115	1.437,77	€ 165.343,55
valore <b>detrazioni</b> pratica sanatoria Agenzia del territorio					- 400,00
valore <b>detrazioni</b> pratica sanatoria Comune di ██████████					- 1.216,00
					€ 163.727,55
<b>cifra tonda</b>					<b>€ 163.700,00</b>

Immobili piena proprietà – **Fabbricati -  
MAGAZZINI**

**LOTTO n°9**

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	28	S1	C/6	17 mq	18 mq	€ 64,09

**LOTTO n°10**

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	30	S1	C/6	22 mq	23 mq	€ 96,58

**LOTTO n°11**

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	32	S1	C/6	17 mq	19 mq	€ 74,63

**LOTTO n°12**

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	33	S1	C/6	17 mq	19 mq	€ 74,63

**LOTTO n°13**

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	34	S1	C/6	20 mq	22 mq	€ 87,80

**LOTTO n°14**

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	37	S1	C/6	12 mq	14 mq	€ 52,68

**LOTTO n°15**

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	41	S1	C/6	17 mq	18 mq	€ 101,85
<b>LOTTO n°16</b>							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	42	S1	C/6	14 mq	17 mq	€ 52,78
<b>LOTTO n°17</b>							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	69	S1	C/6	13 mq	14 mq	€ 57,07
<b>LOTTO n°18</b>							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	88	S1	C/6	14 mq	17 mq	€ 52,78

I sopra citati immobili sono adibiti a magazzino deposito, con partizioni in blocchi di cemento e saracinesca in lamiera ondulata.



Al fine di determinare il prezzo medio di compravendita sintetico comparativo a valori unitari espressi dal mercato locale riferito a contrattazioni simili di compravendita sono state visionate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona e di compravendite intercorse tra privati cittadini. Infine, sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI), come di seguito indicato.

Per i parametri sopracitati si è ritenuto opportuno scegliere i valori medi in quanto, come anticipato, trattasi di immobile in buono stato conservativo ed inserito in un contesto di edifici residenziali, commerciali e di interesse strategico (scuole, chiese ecc.) al centro del Comune di [REDACTED].

**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI)**

Provincia: [REDACTED]

Comune: [REDACTED]

Fascia/zona: [REDACTED]

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1600	L	4,4	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1350	L	3,5	5,1	L
Box	NORMALE	485	630	L	1,8	2,5	L

per magazzini siti nel comune di ████████, in stato conservativo normale, prevede un range che va da un minimo di €/mq 485,00 a un massimo di €/mq 630,00 per superficie lorda.a.

**Valore medio di mercato** O.M.I.A.T. = €/mq 557,50

#### Agenzie Immobiliari - Indagine di mercato locale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		
		Min	Medio	Max
Box-magazzini	NORMALE	405	500	593

**valore medio di mercato** Indagine di Mercato = €/mq 500

RIEPILOGANDO si ha:

**valore di mercato O.M.I.A.T.** = €/mq 557,50

**valore di mercato Indagine di Mercato** = €/mq 500,00

Tutto ciò premesso è lecito assumere un valore medio tra quello desunto dall'indagine di mercato e quello delle Tabelle dell'OMI e quindi pari a €/mq 528,75 per magazzini.

- **Abbattimento forfetario del valore: -15%**

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto: €/mq 528,75 - 15% = €/mq **449,44**

Il valore degli immobili risultano quindi:

SUB 28 - Superficie totale mq. 18,00 x €/mq 449,44 = €. 8.089,92 *cifra tonda* **€. 8.100,00**

SUB 30 - Superficie totale mq. 23,00 x €/mq 449,44 = €. 10.337,12 *cifra tonda* **€. 10.300,00**

SUB 32 - Superficie totale mq. 19,00 x €/mq 449,44 = €. 8.539,36 *cifra tonda* **€. 8.500,00**

SUB 33 - Superficie totale mq. 19,00 x €/mq 449,44 = €. 8.539,36 *cifra tonda* **€. 8.500,00**

SUB 34 - Superficie totale mq. 22,00 x €/mq 449,44 = €. 9.887,68 *cifra tonda* **€. 9.900,00**

SUB 37 - Superficie totale mq. 14,00 x €/mq 449,44 = €. 6.292,16 *cifra tonda* **€. 6.300,00**

SUB 41 - Superficie totale mq. 18,00 x €/mq 449,44 = €. 8.089,92 *cifra tonda* € **8.100,00**

SUB 42 - Superficie totale mq. 17,00 x €/mq 449,44 = €. 7.640,48 *cifra tonda* € **7.600,00**

SUB 69 - Superficie totale mq. 14,00 x €/mq 449,44 = 6.292,16 *cifra tonda* € **6.300,00**

SUB 88 - Superficie totale mq. 17,00 x €/mq 449,44 = €. 7.640,48 *cifra tonda* € **7.600,00**

LOTTO n°19							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catast
9	1258	89	T	C/1	238 mq	264 mq	€ 6.785,00

L'immobile, posizionato al piano terra del fabbricato suddetto adibito a civile abitazione e confinante ad ovest con la strada via popilia, a nord a sud e ad est con area parcheggio, è risultato, dalla visita effettuata, essere in buono stato di manutenzione, gode di una doppia esposizione a Sud-Ovest e quindi di una buona illuminazione durante la giornata e ricambio d'aria.

Adibito a magazzino commerciale, nello specifico scuola di danza, è suddiviso in due grandi sale da ballo, n.2 bagni, altre n.2 stanze di lavoro, e n.1 stanza-ufficio segreteri .

Tutto l'immobile presenta partizioni esterne in laterizio, ed interne in cartongesso con normale finitura costituita da intonaco civile tinteggiato, i servizi igienici rivestiti con piastrelle di ceramica di media qualità così come i pavimenti con elementi anch'essi ceramici così come quelli delle stanze di lavoro, mentre i pavimenti delle sale da balloe dell'ingresso sono parquet.

Gli infissi esterni sono in un buono stato di conservazione e non necessitano di manutenzione straordinaria, sono in alluminio con vetrocamera mentre quelli interni in legno tamburato.

Sono presenti l'impianto di riscaldamento e altri tecnologici cui elettrico, telefono e televisione.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Al fine di determinare il prezzo medio di compravendita sintetico comparativo a valori unitari espressi dal mercato locale riferito a contrattazioni similari di compravendita sono state visionate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona e di

compravendite intercorse tra privati cittadini. Infine, sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI), come di seguito indicato.

Per i parametri sopracitati si è ritenuto opportuno scegliere i valori medi in quanto, come anticipato, trattasi di immobile in buono stato conservativo ed inserito in un contesto di edifici residenziali, commerciali e di interesse strategico (scuole, chiese ecc.) al centro del Comune di [REDACTED]

**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI)**

Provincia: [REDACTED]

Comune: [REDACTED]

Fascia/zona: [REDACTED]

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	660	760	L	3,3	3,9	L
Negozi	NORMALE	1100	2100	L	7,4	14,3	L

per negozi siti nel comune di [REDACTED] in stato conservativo normale, prevede un range che va da un minimo di €/mq 1.100,00 a un massimo di €/mq 2.100,00 per superficie lorda.a.

**Valore medio di mercato** O.M.I.A.T. = €/mq 1.600,00

**Agenzie Immobiliari - Indagine di mercato locale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		
		Min	Medio	Max
Box-magazzini	NORMALE	1250	1665	2080

**valore medio di mercato** Indagine di Mercato = €/mq 1.665,00

RIEPILOGANDO si ha:

**valore di mercato O.M.I.A.T.** = €/mq 1.600,00

**valore di mercato Indagine di Mercato** = €/mq 1.665,00

Tutto ciò premesso è lecito assumere un valore medio tra quello desunto dall'indagine di mercato e quello delle Tabelle dell'OMI e quindi pari a €/mq 1.632,50 per magazzini.

Nelle pagine seguenti sono riportate le tabelle utilizzate per il calcolo dei coefficienti moltiplicativi di merito e delle detrazioni (dovute a uno stato momentaneo e modificabile che l'immobile evidenzia nel momento in cui viene effettuata la stima per la determinazione del valore di mercato).

- *Abbattimento forfetario del valore: -15%*
- *Principali coefficienti di merito:*

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-10%	-10%
Piano terra o rialzato	- 5% (-10% senza giardino)	- 5% (-10% senza giardino)
Piano 1°	-5%	-10%
Piano 2°	-3%	- 15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+ 5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+ 20%	- 20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ottimo stato	+2%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Note	Coeff di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giornata	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giornata	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	-10%

Finiture	Coefficiente di merito
Storiche	+10%
Signorili	+5%
Civili	0%
Economiche	- 10%

Manutenzione	Coefficiente di merito
Ottima	+5%
Buona	+3%
Normale	0%
Scadente	- 5%

Servizi igienici	Coefficiente di merito
Doppio	0%
Singolo	- 5%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+3%
Centralizzato	+0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	0%

<i>Finestrature</i>	Coefficiente di merito
<i>Termo-acustiche</i>	+3%
<i>Doppi vetri</i>	0%
<i>Vetro singolo</i>	-2%

<i>Spazi comuni</i>	Coefficiente di merito
<i>Assenti</i>	0%
<i>Cortile</i>	+2%
<i>Giardino</i>	+4%
<i>Parco</i>	+6%

<i>Parcheggio comune</i>	Coefficiente di merito
<i>Assente</i>	0%
<i>Posto auto</i>	+2%

**Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento: -3%**

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto: €/mq 1.632,50 - 3% = €/mq **1.583,52**

Il valore degli immobili risultano quindi:

SUB 89 - Superficie totale mq. 264,00 x €/mq 1.583,52 = €. 418.050,60

**TABELLA RIASSUNTIVA  
LOTTO N.19**

Foglio	Particella	Sub	mq Totali	Prezzo (€*mq)	Valore di mercato €
9	1258	89	264	1.583,52	€. 418.049,28
valore <b>detrazioni</b> pratica sanatoria Agenzia del territorio					---
valore <b>detrazioni</b> pratica sanatoria Comune di ██████████					- 1.216,00
					€ 416.833,28
<b>cifra tonda</b>					<b>€ 416.800,00</b>

### **VALORE DEGLI IMMOBILI:**

Tabella riassuntiva del valore finale del bene al netto delle decurtazioni:

	<b>Valore di mercato €</b>
LOTTO 1 – Immobili piena proprietà	<b>€ 126 400,00</b>
LOTTO 2 – Immobili piena proprietà	<b>€ 98 500,00</b>
LOTTO 3 – Immobili piena proprietà	<b>€ 155 500,00</b>
LOTTO 4 – Immobili piena proprietà	<b>€ 76 500,00</b>
LOTTO 5 – Immobili piena proprietà	<b>€ 65 200,00</b>
LOTTO 6 – Immobili piena proprietà	<b>€ 135 000,00</b>
LOTTO 7 – Immobili piena proprietà	<b>€ 105 500,00</b>
LOTTO 8 – Immobili piena proprietà	<b>€ 163 700,00</b>
LOTTO 9 – Immobili piena proprietà	<b>€ 8 100,00</b>
LOTTO 10 – Immobili piena proprietà	<b>€ 10 300,00</b>
LOTTO 11 – Immobili piena proprietà	<b>€ 8 500,00</b>
LOTTO 12 – Immobili piena proprietà	<b>€ 8 500,00</b>
LOTTO 13 – Immobili piena proprietà	<b>€ 9 900,00</b>
LOTTO 14 – Immobili piena proprietà	<b>€ 6 300,00</b>
LOTTO 15 – Immobili piena proprietà	<b>€ 8 100,00</b>
LOTTO 16 – Immobili piena proprietà	<b>€ 7 600,00</b>
LOTTO 17 – Immobili piena proprietà	<b>€ 6 300,00</b>
LOTTO 18 – Immobili piena proprietà	<b>€ 7 600,00</b>
LOTTO 19 – Immobili piena proprietà	<b>€ 416 800,00</b>
<b>TOTALE €</b>	<b>€ 1 424 300,00</b>

le somme sono comprensive della decurtazione forfetaria pari al 15% del valore base di mercato come indicato dall'ill.mo G.E. nel presente quesito.

## QUESITO N° 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 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 ed il suo prezzo base.

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

### Conclusioni

La presente perizia estimativa ha evidenziato difficoltà elevate sia nell’effettuare i sopralluoghi, avvenuti in tempi diversi, che nella stima di ben 19 immobili alcuni dei quali avvenuti con accesso forzato.

Tuttavia l’indagine si è svolta in modo lineare e ordinata, con una buona collaborazione da parte dell’esecutato.

Ciò detto, il C.T.U. dichiara che, all’esito delle indagini svolte, il valore degli immobili ammonta a complessivi € **1.424.300,00** (diconsi euro **unmilionequattrocentoventiquattromilatrecento/00**).

Il C.T.U.

## **Allegati:**

1. Verbali di Sopralluogo;
2. Ispezione Ipotecaria;
3. Elaborati Catastali;
4. Estratto PRG - Piano Regolatore Comune di ██████;
5. Concessione Edilizia n.73 del 28.11.2007;
6. Denuncia Inizio Attività Edilizia in Variante prot. n.559 del 31.01.2011;
7. S.C.I.A. in variante prot. n.486 del 03.02.2014;
8. Certificato di Agibilità n.2016 del 26.11.2015);
9. Dichiarazione Conformità Impianti del 26.11.2015;
10. Certificato di Collaudo opere in C.A. prot. 14809 20.09.210;
11. Progetto in Variante DIA– Piante Stato Futuro;
12. Progetto in Variante SCIA – Piante Stato Futuro;
13. Contratti di locazione immobile SUB 3;
14. Contratti di locazione immobile SUB 15;
15. Contratti di locazione immobile SUB 20;
16. Contratti di locazione immobile SUB 21;
17. Contratti di locazione immobile SUB 26;
18. Contratti di locazione immobile SUB 89;
19. Richiesta Stato quote ordinarie e Straordinarie degli immobili pignorati
20. Documentazione Fotografica.