



TRIBUNALE DI COSENZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Procedimento n.247/2016

BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO SPA

Contro

Cosenza 7 febbraio 2019

c.t.u.
arch. Roberto Cerrella

G.I. DOTT.SSA Giusi Ianni

c.t.u. arch. Roberto Cerrella

Proc. n. 247/ 2016 RGEI





Indice

1. Premessa.....	pag. 3
2. Attività di perizia.....	pag. 3
3. Quesiti.....	pag. 4
4. La perizia.....	pag. 6
5. Risposte ai quesiti.....	pag. 6
6. Considerazioni e Stima.....	pag.11
7. Allegati.....	pag.16



RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA**1. PREMESSA:**

Su incarico conferitomi, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, dal **G.E. dott.ssa Giusi Ianni** del Tribunale di Cosenza, per il procedimento **n.247/2016** R.G.E.I., nella causa **BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO SPA Contro**, io sottoscritto arch. Roberto Cerrella con studio in Rende (CS) alla Via Atene 26, iscritto all'albo degli Architetti di Cosenza al n.517, ho redatto la presente rispondendo ai quesiti posti dal Giudice in sede di udienza.

2. ATTIVITA' DI PERIZIA:

Dopo aver ritirato copia del fascicolo della causa di cui in epigrafe presso la cancelleria del tribunale, ho iniziato le attività di perizia inviando comunicazioni alle parti.

A tale proposito si riportano di seguito tutte le comunicazioni trasmesse:

- a) *Comunicazione via PEC trasmessa in data 12 gennaio 2019 per accesso agli immobili da periziare in data 21/01/2019;*
(visita rinviata come da richiesta dall'avv. per gli esecutati, al giorno successivo).
- b) *Comunicazione via PEC trasmessa in data 03/10/2016 per seconda convocazione da esperire in data 22/01/2019*
- c) *Accesso agli immobili in 22/01/2019 alle ore 9,30. Erano presenti gli esecutati:*



3. QUESITI:

1. **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;
2. **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipotecarie, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
3. **Acquisisca**, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
4. **Descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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 ed aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
5. **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
6. **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
7. **Indichi** l'utilizzo previsto nello strumento urbanistico comunale;
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 degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47;



9. **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini in questa ipotesi ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. **Dica**, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del tipo di frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
11. **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente 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;
12. **Ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
14. **Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.
15. **Indichi** il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;
16. **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 condizioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).



4. LA PERIZIA:

In data 22/01/2019 alle ore 9,30 ho fatto accesso agli immobili oggetto di perizia per i rilievi fotografici e metrici. Durante l'espletamento delle operazioni peritali era presente, oltre gli esecutati, l'avv. in loro rappresentanza, come da verbale allegato.

L'oggetto della presente perizia è la stima di n. 5 immobili siti nel Comune di Montalto Uffugo (CS), topograficamente indicati in Via Bologna - C.DA SAN NICOLA. Essi sono distribuiti su quattro livelli di uno stesso fabbricato:

- ✓ piano seminterrato,
- ✓ piano terra
- ✓ piano primo
- ✓ piano secondo (sottotetto).

Al N.C.T.U. gli immobili sono così distinti:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F416 - MONTALTO UFFUGO (CS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 13 Particella 259 Subalterno 4

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5 vani

Indirizzo C.DA SAN NICOLA N. civico -

Piano terra

Immobile n. 2

Comune F416 - MONTALTO UFFUGO (CS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 13 Particella 259 Subalterno 6

Natura F4 - UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE Consistenza

Indirizzo C.DA SAN NICOLA N. civico -

Piano secondo

Immobile n. 3

Comune F416 - MONTALTO UFFUGO (CS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 13 Particella 259 Subalterno 7

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 81 metri quadri

Indirizzo C.DA SAN NICOLA N. civico -

Piano seminterrato



Immobile n. 4

Comune F416 - MONTALTO UFFUGO (CS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 13 Particella 259 Subalterno 8

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 90 metri quadri

DEPOSITO

Indirizzo C.DA SAN NICOLA N.civico -

Piano seminterrato

Unità negoziale n. 2**Immobile n. 1**

Comune F416 - MONTALTO UFFUGO (CS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana Foglio 13 Particella 259 Subalterno 5

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 7 vani

Indirizzo C.DA SAN NICOLA N. civico -

Piano primo

5. RISPOSTE AI QUESITI:

Ricerca di tutta la documentazione relativa ai beni pignorati aggiornati a tutto il **24/01/2019 dal 18/12/1990.**

Gli immobili oggetto di accertamento sono di titolarità di:

UNITÀ NEGOZIALE N. 1• **Soggetto n. 1**

Cognome

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETÀ'

Per la quota di ½.

• **Soggetto n. 2**

Cognome

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETÀ'

Per la quota di ½



UNITÀ NEGOZIALE N. 2• **Soggetto n. 3**

Cognome



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ'
Per la quota di 1/1

8

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili della **UNITÀ NEGOZIALE N. 1** oggetto della presente relazione gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 11/02/1999 – Registro Particolare 2411 Registro Generale 3027
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 98 del 20/01/1999
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
2. TRASCRIZIONE del 01/03/1999 - Registro Particolare 3187 Registro Generale 4216
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 254 del 20/01/1999
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
3. ISCRIZIONE del 02/03/1999- Registro Particolare 649 Registro Generale 4240
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 49494 del 25/11/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
4. ISCRIZIONE del 21/09/2005 - Registro Particolare 13419 Registro Generale 35695
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 67123/21940 del 20/09/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
5. TRASCRIZIONE del 18/10/2016- Registro Particolare 19856 Registro Generale 24504
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1384 del 03/10/2016.
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di
Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.P.A.

Sull'immobile della **UNITÀ NEGOZIALE N. 2** oggetto della presente relazione gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 11/02/1999-Registro Particolare 2411 Registro Generale 3027
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 98 del 20/01/1999
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
2. TRASCRIZIONE del 01/03/1999 - Registro Particolare 3187 Registro Generale 4216
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 254 del 20/01/1999
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
3. ISCRIZIONE del 02/03/1999 - Registro Particolare 649 Registro Generale 4240
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 49494 del 25/11/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



4. TRASCRIZIONE del 12/01/2005 - Registro Particolare 784 Registro Generale 1605
Pubblico ufficiale POSTERARO FABIO Repertorio 52498/16149 del 29/12/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. ISCRIZIONE del 21/09/2005 - Registro Particolare 13419 Registro Generale 35695
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 67123/21940 del 20/09/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

6. TRASCRIZIONE del 21/11/2012 - Registro Particolare 24494 Registro Generale 29626
Pubblico ufficiale TROTTA ITALO Repertorio 17213/5757 del 12/11/2012
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.1420 del 02/08/2016 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 2625 del 14/12/2017 (INEFFICACIA TOTALE)

7. TRASCRIZIONE del 06/07/2016 - Registro Particolare 12632 Registro Generale 15714
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3 del 18/02/2016
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

8. TRASCRIZIONE del 18/10/2016 - Registro Particolare 19856 Registro Generale 24504
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1384 del 03/10/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di
Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.P.A.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di immobili in unico fabbricato, con annessa area di pertinenza, esso si sviluppa su quattro livelli:

- a) Piano Seminterrato distinto catastalmente (n.2 unità immobiliari) a categoria **C/2 Magazzini e locali di deposito**, mentre attualmente è stato completamente trasformato ed è adibito ad abitazione (trasformato in unica unità immobiliare), **senza aver acquisito alcun titolo amministrativo**.
- b) Piano Terra distinto catastalmente a categoria **A/2 Abitazioni di tipo civile**, di fatto, civile abitazione **senza aver acquisito alcun titolo amministrativo**;
- c) Piano Primo distinto catastalmente a categoria **A/2 Abitazioni di tipo civile**, di fatto civile abitazione **senza aver acquisito alcun titolo amministrativo**;



- d) Piano secondo (mansardato) catastalmente in corso di definizione, superficie libera e senza divisioni interne ed infissi (RUSTICO), senza aver acquisito alcun titolo amministrativo;

Di fatto non esiste alcun progetto approvato dall'amministrazione comunale, quindi gli immobili risultano essere abusivi e completamente privi di tutte le autorizzazione ed i permessi necessari atti alla loro realizzazione .

Presso l'amministrazione Comunale si è riscontrata richiesta di condono da parte del curatore fallimentare dell'immobile sig. PUNZO Pasquale (vecchio procedimento), ma senza che vi sia stato seguito. (si veda allegato)

Inoltre:

- La zona su cui insiste l'immobile è posta in un'area di poca espansione urbanistica. Dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Il fabbricato è eretto nella prossima periferia del territorio di Montalto Uffugo.
- Il fabbricato è di tipo plurifamiliare, si sviluppa su quattro piani fuori terra, adibiti, i primi 3 a civile abitazione, il piano sottotetto, mansardato, non rifinito è allo stato rustico.
- L'accesso al fabbricato è posto sul prospetto principale mediante portico di proprietà condominiale.
- La struttura del fabbricato è a telai ortogonali in cemento armato con solai in cls. armato e pignatte.
- La copertura è a falde, che sormontano l'ultimo piano che risulta così essere mansardato.
- le finiture sono di pregio ed in ottimo stato. Le pareti interne sono finite con intonaco civile.
- Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno. Le finestre sono in legno al piano terra, mentre in alluminio anodizzato color legno nel piano seminterrato e al piano primo;
- I pavimenti e i rivestimenti sono costituiti da gres porcellanato e monocottura;
- L'impianto di riscaldamento è autonomo;
- L'appartamento risulta fornito da un adeguato numero di punti luce;
- L'area di pertinenza è in parte carrabile;
- La stessa area di pertinenza risulta su due livelli, il primo al livello del piano terreno con relativo porticato e il secondo al livello del piano seminterrato



pavimentato in cemento la parte carrabile, mentre in gres porcellanato l'area antistante il piano seminterrato.

Per meglio esplicitare quanto detto si rimanda agli allegati planimetrici e a quelli fotografici.

- ⇒ I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi agli identificativi catastali sopraindicati.
- ⇒ Gli immobili oggetto di pignoramento **sono occupati dagli esecutati e dai loro genitori** e non esistono contratti di fitto registrati in data antecedente il pignoramento.
- ⇒ Occorre eseguire una variazione catastale in quanto la planimetria rilasciata dall'Agenzia del territorio di Cosenza **non corrisponde con lo stato dei luoghi,**
- ⇒ Occorre presentare volture in quanto le intestazioni catastali **non corrispondono con l'effettiva proprietà dei beni pignorati.**
- ⇒ **L'immobile è privo di certificato di agibilità;**
- ⇒ **Occorre eseguire, nei limiti del Regolamento Comunale vigente, una richiesta di sanatoria con relativi pagamenti a titolo di costo di costruzione, sanzioni ed eventuali oneri di urbanizzazione;**
- ⇒ **Gli immobili pignorati son già divisi in lotti e vendibili separatamente;**
- ⇒ **L'area su cui insiste l'immobile non ha vincoli edificatori particolari.**

6. **CONSIDERAZIONI E STIMA:**

- Il metodo di stima è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio di valore.

Esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni uguali, simili o analoghi, dei quali siano noti o accertabili il prezzo di mercato o i costi di produzione.

L'individuazione dell'aspetto economico di un bene oggetto di stima è il primo compito del perito e costituisce la scelta del criterio di stima. A seconda dell'oggetto economico da valutare, delle sue caratteristiche e delle circostanze si deve scegliere il procedimento di stima. Il procedimento di stima può essere diretto o indiretto, sintetico o analitico. La stima parametrica è una stima che fa uso esplicito e formale di un parametro tecnico od economico.



Per dare un valore di mercato all'immobile oggetto di perizia, si rende necessario definire urbanisticamente la zona su cui esso insiste e rilevare i parametri a cui fare riferimento.

E quindi si è proceduto alla stima mediante il metodo sintetico parametrico basato sul raffronto di immobili simili esistenti in zona con simili caratteristiche costruttive e di vetustà. Inoltre, si è presa la tabella di riferimento delle quotazioni dell'Agenzia del Territorio, la quale, comunque, è usata come parametro comparativo e non definitivo, anche perché da un'analisi esplorativa sul prezzo di vendita degli appartamenti della zona, si è potuto notare che la crisi del mercato immobiliare a livello nazionale, ha fatto sì che i prezzi per l'acquisto dei nuovi immobili scendessero anche nella zona in questione (nota dell'Agenzia del Territorio). Da qui, si evidenzia un mercato in crisi anche per le abitazioni non di nuova costruzione, come può essere considerato l'immobile oggetto di perizia (anno di costruzione 1980/1990).

Si riporta di seguito la Tabella dell'Agenzia del Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari per poter poi fare alcune considerazioni. La zona ove insiste l'immobile da periziare non è censita dal "OMI", pertanto si è proceduto ad analizzare un'area dove il mercato è molto simile.

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1
Provincia: COSENZA
Comune: MONTALTO UFFUGO
Fascia/zona: Periferica
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superfici e (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	480	660	L	1,7	2,5	L

Secondo l' *Agenzia del Territorio* **il valore medio** di mercato è, per le abitazioni di tipo civili pari a **Euro 570,00/mq.** questo è comunque, un valore che non tiene conto di alcune variabili che, invece possono essere maggiormente considerate in un'analisi tecnico economica direttamente svolta sul posto e dalle professionalità che operano sul campo.

È infatti facilmente riscontrabile, come da un'indagine espletata sul posto, che tiene conto delle reali quotazioni di mercato e da una reale indagine conoscitiva svolta anche presso le agenzie immobiliari che operano nell'area, che abitazioni simili a quelle oggetto di perizia, siano vendute a circa **Euro 450.00/mq.**

Pertanto si può desumere che il valore di mercato riscontrato nella zona in questione, possa essere così stimato:

 valore medio di mercato dell' Agenzia dell'Entrate (OMI) Euro 570,00
 valore di mercato rilevato..... Euro 450,00
 <u>valore mediato.....Euro 510,00</u>

Si desume, pertanto che il valore di mercato, stimato dallo scrivente, risulta essere di euro **510,00/mq.**

Da tener sempre presente, che il valore di mercato è differente dal prezzo e/o dal costo, e che pertanto la stima, che ne determina il valore, è scevra da alcun tipo di condizionamento esterno.

A seguito di quanto sopra descritto si riporta la tabella riepilogativa delle superfici e della stima secondo i coefficienti di ragguglio relativi alle destinazioni d'uso:



<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Abitazione Piano seminterrato	<i>mq. 189,87</i>	<i>1.00</i>	<i>mq. 189,87</i>
Abitazione Piano terra	<i>mq. 190,65</i>	<i>1.00</i>	<i>mq. 190,65</i>
Balcone Piano terra	<i>mq. 23,25</i>	<i>0.25</i>	<i>mq. 5,81</i>
Abitazione Piano primo	<i>mq. 190,65</i>	<i>1.00</i>	<i>mq. 190,65</i>
Balcone Piano primo	<i>mq. 67,15</i>	<i>0.25</i>	<i>mq. 16,79</i>
Piano secondo mansardato h 2.20-3.20 (grezzo)	<i>mq. 257,80</i>	<i>0.25</i>	<i>mq. 64,45</i>
Porticato ingresso	<i>mq. 57,80</i>	<i>35% fino a 25 mq. 10% oltre</i>	<i>mq. 8,75 mq. 3,28</i>
Area di pertinenza	<i>mq. 180,65</i>	<i>10% fino a 25 mq. 5% oltre</i>	<i>mq. 2,50 mq. 7,78</i>
<i>Totali</i>	<i>mq. 1157,82</i>		<i>mq. 680,53</i>

La stima dell'immobile risulta così essere mq. 680,53 x euro 510,00 =
Euro 347.070,30

L'intero fabbricato è divisibile in lotti indipendenti, per come, peraltro, atto di pignoramento, da cui:

Parti comuni:

Porticato ingresso e area di pertinenza: mq. 22,31 pari a **€ 11.378,10**, da dividere per i 4 lotti indipendenti per una quota pari a **€ 2.844,52**:



<u>Lotto 1:</u>	Abit.ne Piano seminterrato	mq. 189,87	96.833,70+ <u>2.844,52=</u> € 99.678,22
<u>Lotto 2:</u>	Abit.ne Piano terra	mq. 196,46	100.194,60+ <u>2.844,52=</u> €103.039,12
<u>Lotto 3:</u>	Abitazione Piano primo	mq. 207,44	105.794,40+ <u>2.844,52=</u> €108.638,92
<u>Lotto 4:</u>	Piano secondo mansardato	mq. 64,45	32.869,50+ <u>2.844,52=</u> € 35.714,02

Pertanto:

- L'immobile pignorato, nella sua interezza ha un valore stimato
pari a: **€ 347.070,30**
- a detrarre abbattimento forfettario del 15%
(abbattimento forfettario pari al 15% per oneri tributari) pari a: - € 52.060,54

Per sanare gli abusi si è calcolato una cifra forfettaria nella misura del **10%** della stima al netto degli oneri tributari già calcolati, si avrà:
di € 295.009,75 – €29.500,10 =

valore stimato definitivo € 265.509,65

Mentre i singoli lotti avranno un valore di:

Lotto 1	€ 99.678,22 – 15% =	€ 84.726,49
A detrarre oneri per sanare gli abusi – 10% =		€ 76.253,84
Lotto 2	€103.039,12 – 15% =	€ 87.583,25
A detrarre oneri per sanare gli abusi – 10% =		€ 78.824,92
Lotto 3	€108.638,92 – 15% =	€ 92.343,08
A detrarre oneri per sanare gli abusi – 10% =		€ 83.117,77
Lotto4	€ 35.714,02 – 15% =	€ 30.356,98
A detrarre oneri per sanare gli abusi – 10% =		€ 27.321,28

Cosenza, febbraio 2019

Il c.t.u.
arch. Roberto Cerrella

