



ING. Claudia Allevato  
Via Oscar Cavaliere 4  
Casali del Manco  
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)  
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 231/2018**  
**del Registro Generale Esecuzioni**  
**Promossa da**



ELABORATO

**RELAZIONE DI STIMA**

Giudice dell'esecuzione  
**Dr.ssa Giusi Ianni**

Esperto Estimatore  
**Ing. Claudia Allevato**

CASALI DEL MANCO, lì 01/07/2019



ING. Claudia Allevato  
Via Oscar Cavaliere 4  
Casali del Manco  
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)  
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

## RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. ssa Giusi Ianni

### 1. PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 21 Febbraio 2019 l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr.ssa Giusi Ianni nominava me sottoscritta Ing. Claudia Allevato, con studio in Casali del Manco (CS) alla Via Oscar Cavaliere n.4, loc. Spezzano Piccolo, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 6036, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva promossa dalla [REDACTED]

[REDACTED] recante n. 251/2018 del Registro Esecuzioni Immobiliari e mi invitava a comparire dinanzi al cancelliere in data 27 Febbraio 2019, alle ore 12:00, per il giuramento di rito. In tale data l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. ssa Giusi Ianni conferiva alla sottoscritta il mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento]. In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **tutti** i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;



ING. Claudia Allevato  
Via Oscar Cavaliere 4  
Casali del Manco  
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)  
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

2) predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);

3) acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

4) descrivere, 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, accessorie 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;

5) accertare 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) rilevare le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a





ING. Claudia Allevato  
Via Oscar Cavaliere 4  
Casali del Manco  
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)  
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

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

8) indicare 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 illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull' eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l' istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l' aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' articolo 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.

9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dire, 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



ING. Claudia Allevato  
Via Oscar Cavaliere 4  
Casali del Manco  
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)  
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

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. 9 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

11) accertare 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;

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

13) indicare 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;

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 cui corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) determinare 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





ING. Claudia Allevato  
Via Oscar Cavaliere 4  
Casali del Manco  
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)  
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento 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:

**15) riportare 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).

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Come riportato negli allegati alla presente relazione di stima (cfr. All. 2), le operazioni di consulenza ebbero inizio giorno 17 Maggio 2019 in Bianchi (CS) ed in tale data, per come trascritto nei verbali di sopralluogo (cfr. All. 2), alla presenza del debitore esecutato che consentiva l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, preventivamente avvisato mediante Raccomandata RR del 07 Maggio 2019 (cfr. All.2), venivano effettuate operazioni di rilievo metrico (cfr. All. 9, Tav. n.9.3) e fotografico (cfr. All. 9, Tav. n.9.6 Documentazione fotografica, foto nn. 0 + 30) degli stessi. Contestualmente è stata depositata richiesta per il rilascio della situazione urbanistica, edilizia ed anagrafica



ING. Claudia Allevato  
Via Oscar Cavaliere 4  
Casali del Manco  
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)  
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento (prot.n. 997 del 17/05/2019) presso i competenti uffici del Comune di Bianchi (CS) (cfr. All.4). In data 11/06/2019 (prot. 1128) il Responsabile del Servizio del Comune di Bianchi - [REDACTED] - trasmette la documentazione richiesta rilasciandocene copia conforme (cfr. All.4). Ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatogli, il sottoscritto reperiva altra documentazione e precisamente si recava presso i competenti uffici dell' Agenzia delle Entrate di Cosenza ottenendo attestazione circa l'eventuale registrazione di contratti di locazione per i suddetti immobili (cfr. All.3). Attraverso il sistema di consultazione informatico *Sister* dell'Agenzia delle Entrate sono stati reperiti i seguenti documenti catastali inerenti il fabbricato oggetto di pignoramento: visura catastale, visure storiche, mappa catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni, elenco immobili e planimetria catastale (cfr. All.5). Successivamente è stata effettuata anche ispezione ipotecaria (cfr. All.5) rilevando una situazione sostanzialmente immutata in riferimento alla certificazione ipo-catastale allegata in atti.

### 3. RISPOSTE AI QUESITI

**Q.1** Il sottoscritto C.T.U. ha verificato, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), controllando in particolare la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell' esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare urbana (u.i.u.) oggetto del pignoramento corrispondeva, almeno per il periodo antecedente le attività peritali, a quella descritta nella documentazione versata in atti e precisamente (cfr. All. 5, Visure catastali):

▪ **Abitazione sita nel Comune di Bianchi (CS), catastalmente censita nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio di mappa n. 9, particella 518, subalterno 6, categoria A/3, classe U, vani 7,5, rendita catastale € 340,86, indirizzo Via Stagle, piani 3, in ditta a:**









ING. Claudia Allevato  
Via Oscar Cavaliere 4  
Casali del Manco  
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)  
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

*AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBBITO ESECUTIVO*

- *ISCRIZIONE del 02/08/2018 - Registro Particolare 2341 Registro Generale 20404 - Pubblico ufficiale Notaio DE SANTIS LUIGI Repertorio N. 3384 del 08/09/1988 n. registro particolare 2464 del 11/09/1988 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*

- *TRASCRIZIONE del 15/11/2018 - Registro Particolare 22892 Registro Generale 29459 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio N. 2362 del 24/10/2018 - specie ATTO ESECUTIVO CAUTELARE descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

**Q.3** In atti il sottoscritto non ha rinvenuto le mappe censuarie degli immobili oggetto di pignoramento ed all' uopo ha reperito le stesse telematicamente mediante il sistema informatico *SISTER* dell' Agenzia delle Entrate (cfr. All. 5, visura catastale, mappa catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni, elenco immobili, planimetria catastale, visure storiche). Tale planimetria risulta pressoché corrispondente allo stato attuale ed ha consentito un'agevole identificazione del bene oggetto di pignoramento. Sulla planimetria catastale non risultano aggiornate la *ditta*, che riporta ancora il nominativo del vecchio proprietario (XXXXXXXXXXXX), e la toponomastica che indica ancora "Via Staglio" ormai Via Provinciale 117 distinguibile dal rilievo fotografico eseguito in sito (cfr. All.9 Tav. 9.6 documentazione fotografica, foto n.30). Ancora risultano piccole difformità sull'indicazione delle altezze utili interne minima e massima.

**Q.4** L' immobile oggetto di pignoramento è stato visionato durante il sopralluogo del 17 Maggio 2019 e se ne riporta la seguente dettagliata descrizione.

▪ ***Caratteristiche generali del fabbricato***

Il fabbricato contenente l'u.i.u. oggetto di pignoramento è sito in zona centrale del Comune di Bianchi (CS) alla Via Provinciale n. 117, (cfr. All. 9, Tav.9.6 documentazione fotografica - foto nn. 28, 30). E' costituito da un fabbricato costruito negli anni 80, isolato rispetto ad altri fabbricati che si eleva per quattro piani fuori terra, dotato di corte comune esterna completamente recintata con ingresso carrabile e pedonale totalmente indipendenti (cfr. All. 9, Tav.9.6 documentazione fotografica - foto nn. 28, 30). Il fabbricato si compone dunque di un piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo



ING. Claudia Allevato  
Via Oscar Cavaliere 4  
Casali del Manco  
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)  
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

mansardato collegati esclusivamente mediante corpo scala interno. Il fabbricato è sprovvisto di impianto ascensore.

Ogni piano, escluso il piano terra, è adibito a civile abitazione ed dotato di balconi - sui lati est ed ovest- ed ampie logge - sul lato sud est - parzialmente chiuse da tramezzature in laterizio sulle quali sono state ricavate delle ampie aperture ad arco (cfr. All. 9 - Tav.9.6 - documentazione fotografica interna foto nn. 20,22,30 23, 24, 28).

Il piano terra è adibito a magazzini/garage, con accesso lato sud, ed attualmente utilizzato per l'esercizio di attività commerciali (Bar /Tabacchi).

▪ ***Caratteristiche strutturali, materiali e finiture del fabbricato***

La struttura verticale portante del fabbricato è in muratura in mattoni pieni e malta cementizia, le strutture orizzontali sono caratterizzate da solai di piano e di copertura in latero cemento con orditura semplice, manto di copertura realizzato con tegole marsigliesi in cotto.

La recinzione della corte esterna è realizzata in ferro su cordolo in c.a. alternata da tratti realizzati interamente in blocchi di cemento per un'altezza di circa 1,5 m. L'accesso carrabile è realizzato mediante cancello in ferro con chiusura/apertura a scorrimento automatico, mentre quello pedonale con cancelletto in ferro con chiusura/apertura a battente (cfr. All. 9, Tav.9.6 documentazione fotografica - foto nn. 28, 30).

Il fabbricato nel suo complesso si presenta completato esternamente con finiture in intonaco semplice verniciato alternato - in corrispondenza delle facciate che delimitano le logge esterne - da rivestimenti in listello di mattone anticato rosso. Le rifiniture dell'androne e della scala comune interna sono anch'esse in intonaco semplice verniciato, anche se in precarie condizioni manutentive, le scale in granito lucido e i parapetti in legno, quest'ultimi tenuti in buono stato. Non sono presenti ascensori o altre strutture impiantistiche (montascale, piattaforme elevatrici) che consentono il superamento delle barriere architettoniche.

▪ ***Caratteristiche generali e distribuzione interna ed esterna degli spazi dell'immobile oggetto di pignoramento***

La distribuzione attuale interna ed esterna dell'immobile oggetto di pignoramento è stata minuziosamente ricostruita mediante il rilievo metrico effettuato durante i predetti sopralluoghi (cfr. All. 9, Tav. n. 9.3) dal quale non emergono significative difformità rispetto alle planimetrie catastali di cui al precedente punto Q.3 (cfr. All. 5).





ING. Claudia Allevato  
Via Oscar Cavaliere 4  
Casali del Manco  
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)  
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

L'appartamento è collocato al terzo piano del fabbricato su descritto e si classifica come "mansarda abitabile" in quanto rispetta i requisiti di abitabilità definiti dalla legge regionale n.21 del 11 agosto 2010 "Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale" e s.m.i.<sup>1</sup>. La legge prevede che l'altezza media ponderale<sup>2</sup> non può essere inferiore a 2,30 m e l'altezza minima della parete non inferiore a 1,50 m. Per i Comuni alla latitudine minima di 800 m, l'altezza media ponderale è ridotta a 2,00 m. La superficie aeroilluminante è stabilita non inferiore a 1/15 della superficie calpestabile (cfr. All.10 Verifica abitabilità e stralcio integrazione alla Legge Regionale n.21 del 11 agosto 2010 – art. 6 commi 5, 5bis Legge Regionale n.7 del 10 febbraio 2012).

L'immobile si affaccia a sud sulla Strada Provinciale ad est, ovest e nord sulle proprietà confinanti. Si accede a tale porzione mediante portone in legno da scala interna con accesso esterno da sulla Strada Provinciale, numero civico 117 (cfr. All. 9, Tav.9.6 Documentazione fotografica foto nn. 0, 30); l'estensione di tale porzione dei beni oggetto di pignoramento coincide con la superficie commerciale rilevata (cfr. All. 9, Tav. n. 9.4) ed è pari a circa mq 197.

La distribuzione interna del piano terzo è così organizzata:

- ingresso interno mediante portoncino in legno (cfr. All. 9, Tav.9.6 - foto n. 0);
- corridoio centrale che da accesso a tutte le camere (cfr. All. 9, Tav.9.6 - foto nn. 1, 2);
- zona giorno composta da cucina e soggiorno con esposizione sud con accesso laterale da corridoio ed accesso diretto esterno su balcone lato sud-ovest (cfr. All. 9, Tav.9.6 - foto nn. 3, 4 e 14,15,16);
- un bagno centrale con esposizione ovest con accesso centrale da corridoio (cfr. All. 9, Tav.9.6 -foto n. 18);
- zona notte composta da quattro camere con esposizione nord con accesso laterale da corridoio di cui una camera con accesso diretto sul balcone lato est (cfr. All. 9, Tav.9.6 - foto nn. 5,6 – 7,8- 9,10- 11,12);

---

<sup>1</sup> La legge Regionale di riferimento in Calabria è la Legge Regionale n.21 del 11 agosto 2010, successivamente modificata e integrata dalla Legge Regionale n.25 del 29 ottobre 2010 e dalla Legge Regionale n.7 del 10 febbraio 2012.

<sup>2</sup> L'altezza media ponderale viene calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa;



ING. Claudia Allevato  
Via Oscar Cavaliere 4  
Casali del Manco  
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)  
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

- ripostiglio con esposizione est con accesso centrale da corridoio (cfr. All. 9, Tav.9.6 - foto n. 17);
- balcone e loggia lato sud – ovest con doppio accesso : dalla zona giorno (cucine soggiorno) (cfr. All. 9, Tav.9.6 - foto nn. 23,25,24) e dal piancrotolo delle scale (cfr. All. 9, Tav.9.6 - foto n. 21);
- balcone lato est con accesso diretto esclusivo dalla camera da letto (cfr. All. 9, Tav.9.6 - foto nn. 11,12);

Per quanto riguarda le rifiniture dell'appartamento esse sono di buona qualità, presentano un buono stato di conservazione e consistono in:

- ❖ pavimenti
  - zona giorno ripostiglio e corridoio : pavimenti in gres;
  - zona notte: pavimento in cotto rosso;
  - bagno pavimenti in klinker ceramico;
- ❖ porte
  - portoncino d'ingresso in legno;
  - porte interne in legno;
  - infissi esterni in alluminio e vetrocamera;
- ❖ bagno provvisto di apparecchiature igienico – sanitarie e rivestimenti murali in ceramica;
- ❖ soffitti e pareti tinteggiati con idropittura lavabile;
- ❖ rivestimento murale della cucina in ceramica;
- ❖ caminetto a legna funzionante collocato nella cucina;
- ❖ impianto idrico autonomo;
- ❖ impianto elettrico in normale stato di conservazione e manutenzione;
- ❖ impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio senza caldaia.

#### ▪ **Contesto urbanistico**

Per quanto riguarda le caratteristiche urbanistiche l'immobile oggetto di pignoramento ricade in una zona non molto distante dal centro di Bianchi (circa 2Km), più precisamente nella frazione di Palinudo. Per quanto attiene i collegamenti l'immobile è prospiciente alla strada provinciale SP63 che rappresenta il tronco stradale principale di collegamento ai paesi limitrofi, all'altopiano silano ed alle infrastrutture viarie come la strada statale SS 108 bis e l'Autostrada del Mediterraneo.





ING. Claudia Allevato  
Via Oscar Cavaliere 4  
Casali del Manco  
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)  
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

Per quanto attiene alle caratteristiche funzionali, la zona d'ubicazione dell'immobile è strategica in quanto sita in una zona di espansione, tranquilla ma non molto distante dal centro; si tratta comunque di un piccolo paese di montagna che conta circa 1200 abitanti dove non sono presenti molte attività commerciali, terziarie e produttive. La presenza d'infrastrutture e servizi pubblici è quella minima. Le principali attività e servizi sono dislocate nel centro storico a circa 2 Km dal fabbricato: sono presenti piccoli super market, farmacie, chiese, il municipio e qualche Bar. A qualche centinaio di metri troviamo l'agriturismo "XXXXXX". Al piano terra del fabbricato contenente l'immobile oggetto di pignoramento, nei magazzini lato sud prospicienti la strada provinciale è presente un Bar Tabacchi.

La zona è poco abitata e caratterizzata da edifici tipici degli anni '80. La stessa non presenta caratteristiche estetiche con elementi predominanti essendo una zona in espansione e adiacente alla strada principale: l'agglomerato edilizio, formato per lo più da edifici isolati come quello in esame, si sviluppa in linea parallelamente alla strada provinciale. Il panorama di cui gode il bene oggetto di pignoramento presenta un apprezzabile valore estetico/naturalistico ma non in maniera tale che possa incidere sul valore dell'immobile: l'immobile guarda verso un paesaggio caratterizzato da montagne e campi verdi, non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona.

**Q.5** Il sottoscritto Esperto Estimatore ha accertato la piena conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento; di conseguenza i dati indicati in esso hanno permesso di individuare l'immobile consentendone la sua univoca identificazione.

**Q.6** Il sottoscritto esperto estimatore ha anticipato nel precedente punto Q.3 che la planimetria catastale degli immobili oggetto di pignoramento risulta complessivamente fedele a meno dei seguenti punti:

- Piccole incongruenze nell'indicazione dell'altezza utile interna minima e massima;
- Errata indicazione della *ditta* che riporta ancora il nominativo del vecchio proprietario (XXXXXXXXXX)



ING. Claudia Allevato  
Via Oscar Cavaliere 4  
Casali del Manco  
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)  
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

- Errata indicazione della toponomastica che riporta ancora Via Staglio ormai Via Provinciale 117 come si evince dal rilievo fotografico eseguito in sito (cfr All.9 Tav.9.6. - foto n.30).

Dovrà essere in definitiva effettuata una variazione catastale delle suddette planimetriche per un costo presunto di € 500,00 comprensive di spese tecniche ed amministrative. Mentre la variazione toponomastica potrà essere effettuata dallo stesso proprietario mediante una richiesta scritta all'Agenzia del Territorio di Cosenza.

**Q.7** L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per la particella in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento è quella che si rileva dai documenti reperiti presso gli uffici di competenza del comune di Bianchi a seguito della richiesta prot.n. 997 del 17/05/2019 (cfr.All.4) : l'immobile ricade nella zona di completamento tipo B del Piano di Fabbricazione Comunale approvato con Dclibera nr. 97 del 26/04/2007. Come dichiarato dal Responsabile del Servizio del Comune di Bianchi – [REDACTED] – sul fabbricato in questione non esistono vincoli di natura storica o artistica, altresì il fabbricato è soggetto al vincolo di cui all'art. 142 comma 1 del D.lgs. n.42 del 22 gennaio 2004 - lett. c) *i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna*

**Q.8** Per il fabbricato de quo, a seguito della richiesta prot.n. 997 del 17/05/2019 (cfr.All.4) è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- Stralcio delle norme tecniche di attuazione
- Stralcio rilievo fotogrammetrico
- Stralcio zonizzazione P.d.F
- Permesso a costruire in sanatoria (Allegato A)
- Concessione edilizia n.4 d del 01/07/1980 rilasciata ad [REDACTED] (Allegato B)
- Relazione tecnica a corredo della richiesta di rilascio a Permesso a Costruire in sanatoria (Allegato C)
- Planimetria e disegni delle opere abusive a corredo della richiesta di rilascio a Permesso a Costruire in sanatoria (Allegato D)





ING. Claudia Allevato  
Via Oscar Cavaliere 4  
Casali del Manco  
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)  
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

- Certificato di idoneità statica a corredo della richiesta di rilascio a Permesso a Costruire in sanatoria (Allegato E)
- Richiesta di Voltura di rilascio concessione da [REDACTED] (Allegato F)

Dalla documentazione rinvenuta presso gli uffici comunali si evince che il progetto originario del fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, rilasciato con concessione edilizia n.4 d del 01/07/1980, era costituito da soli tre piani fuori terra e un sottotetto non praticabile. Successivamente, senza alcun titolo concessorio e con ultimazione dei lavori nell'anno 1982, si è proceduto alla sopraelevazione del suddetto fabbricato tramite la realizzazione di un'altra elevazione fuori terra.

L'immobile oggetto di pignoramento è stato dunque realizzato in difformità alla concessione edilizia n.4 del 01/07/1980, ma comunque in conformità alle norme urbanistiche, mediante sopraelevazione di un piano mansardato.

Tale abuso è stato oggetto di domanda di condono prot. n. 3987 del 31/12/1986 ed è stato sanato in base all'art.13 della L.47/85 che concedeva la sanatoria delle opere abusive purché quest'ultime rispettassero i parametri urbanistici. (cfr. All.4. Permesso a Costruire in Sanatoria prot. n. 780 del 27/06/2007)

**Tutto ciò premesso si può affermare che il fabbricato è stato sanato e risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.**

Durante la ricerca negli archivi comunali non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di agibilità pertanto l'immobile oggetto di pignoramento è sprovvisto di certificato di agibilità.

Per il rilascio del Certificato di Agibilità dovrà essere richiesta, presso gli uffici competenti del comune di Bianchi, una SCA - Segnalazione Certificata di Agibilità - sottoscritta da un tecnico abilitato, per un costo presunto di € 500,00 comprensive di spese tecniche ed amministrative. Alla segnalazione certificata di agibilità dovrà essere obbligatoriamente allegato, oltre al certificato di collaudo già presente, il certificato di conformità degli impianti rilasciato da un'impresa abilitata. Il rilascio del certificato presuppone la conformità dell'impianto alle normative vigenti: quest'ultima, tenuto conto -nel caso di specie - dell'epoca di realizzazione dell'immobile e della assenza -riscontrata in atti- di interventi recenti di ristrutturazione o rifacimento dell'impianto, non sarà riscontrata e pertanto dovranno essere richiesti a ditte all'uopo specializzate sia la



ING. Claudia Allevato  
Via Oscar Cavaliere 4  
Casali del Manco  
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)  
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

sostituzione dell'impianto elettrico esistente – realizzato ex-novo secondo le prescrizioni di legge – sia il certificato di conformità dell'impianto con conseguente esborso di denaro a carico del proprietario, quantificabile in circa € 5.000,00.

L'intervento di rifacimento dell'impianto elettrico, secondo testo unico dell'edilizia D.P.R.380/2001, si classifica come intervento di "manutenzione straordinaria", quindi soggetto a titolo edilizio CILA o SCIA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata o Segnalazione Certificata di Agibilità) per un costo presunto di circa € 500,00 comprensive di spese tecniche ed amministrative.

In sintesi al fine di ottenere il rilascio del Certificato di Agibilità bisognerà avviare le seguenti procedure:

- SCIA o CILA, sottoscritta da un tecnico abilitato, per interventi di manutenzione straordinaria (rifacimento impianto elettrico) per un costo presunto di circa € 500,00;
- Rifacimento dell'impianto e contestuale rilascio del certificato di conformità da parte di un'impresa abilitata per un costo presunto di € 5.000,00;
- SCA Segnalazione Certificata di Agibilità, sottoscritta da un tecnico abilitato, per la richiesta del certificato di agibilità per un costo presunto di € 500,00;

**Il costo complessivo** per la richiesta ed il rilascio del certificato di agibilità ammonta dunque a circa **€ 6.000,00** comprensivo di spese tecniche e oneri di segreteria.

**Q.9** Per com'è strutturata l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, (cfr. All. 9, Tav. 9.3), vista la distribuzione degli spazi e dei servizi interni (unico bagno ed ingresso esclusivo lato est), la sottoscritta suggerisce di non provvedere alla vendita in lotti separati in quanto ne snaturerebbe la funzionalità. Quindi è consigliabile vendere il bene pignorato in un unico lotto.

**Q.10** L'immobile oggetto di pignoramento, non essendo pignorato pro quota, andrà stimato da parte del sottoscritto nella sua interezza ribadendo, per quanto anticipato pure al punto precedente, il netto giudizio della sua indivisibilità alla luce della vigente normativa.





ING. Claudia Allevato  
Via Oscar Cavaliere 4  
Casali del Manco  
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)  
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

**Q.11** L'immobile oggetto di pignoramento risultava libero alla data del sopralluogo peritale in quanto non abitato (cfr. All. 2). Successivamente è stata verificata, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cosenza, la stipula di eventuali contratti di locazione. La succitata Agenzia, con nota Prot. n. 2019/35056/1 del 19/04/2019, attestava l'assenza in testa al debitore esecutato di qualsiasi contratto di locazione o simili (cfr. All. 5).

**Q.12** Dai dati in possesso del sottoscritto Esperto estimatore, non emergono indizi che permettano di dare una risposta affermativa al quesito de quo.

**Q.13** Analogamente a prima non emerge l'esistenza di vincoli, oneri, diritti o censi di qualsivoglia specie e/o natura gravanti sul compendio pignorato. A parziale conferma di ciò è stato effettuato riscontro grafico mediante l'individuazione della posizione dell'immobile contenete le u.i.u. oggetto di pignoramento constatando che esso non ricade in una delle aree e/o delle zone sottoposte a vincoli paesaggistici, idrogeologici e dei beni culturali (cfr. All. 9, Tav. n. 9.1). A conferma di ciò la risposta del responsabile dell'ufficio tecnico di Bianchi – [REDACTED] - alla richiesta prot.n. 997 del 17/05/2019 (cfr.All.4) che dichiara che sul fabbricato in questione non esistono vincoli di natura storica o artistica, altresì il fabbricato è soggetto esclusivamente al vincolo di cui all'art. 142 comma 1 del D.lgs. n.42 del 22 gennaio 2004 - lett. c) - *i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.*

**Q.13.bis** Si ribadisce inoltre che non traspaiono o sono emersi elementi che abbiano consentito di appurare l'esistenza di spese fisse, straordinarie, non pagate e/o eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Le uniche spese insistenti sull'immobile sono le spese condominiali che ammontano a circa 75,00 euro al mese per servizi luce, pulizia e manutenzione ordinaria. Non è stato possibile constatare se tali spese, fino alla



ING. Claudia Allevato  
Via Oscar Cavaliere 4  
Casali del Manco  
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)  
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

data antecedente alla perizia di stima, sono state regolarmente saldate dal proprietario dell'immobile o risultano non pagate.

**Q.14** Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento sito nel Comune di Bianchi (CS), il sottoscritto Esperto Estimatore ha adottato il metodo comparativo tramite il procedimento di stima per confronto diretto assumendo come parametro, direttamente proporzionale al valore dei beni, la superficie che è sicuramente il parametro più usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso. Data per certa la superficie rilevata durante le operazioni peritali per il suddetto immobile (cfr. All. 9, Tav. 9.4), la scrivente ha fatto riferimento alla superficie commerciale calcolata tenendo conto dei muri perimetrali, dei ripostigli e di metà spessore dei muri perimetrali divisorii interni, computando pure il valore commerciale di balconi, terrazze e pertinenze varie (calcolabile applicando ad essi i valore dei coefficienti relativi alle pertinenze).

Per quanto riguarda il valore di mercato immobiliare, non essendo presente alcuna agenzia immobiliare di zona, per una prima stima si è fatto riferimento alle quotazioni medie dedotte dall'osservatorio immobiliare nazionale "*Borsinoimmobiliare*" che stima una quotazione media, relativa al mese di maggio 2019, di **€/mq 457,00** per abitazioni nuove od integralmente ristrutturate nella zona di che trattasi (cfr. All. 6).

Altra quotazione di riferimento è la quotazione immobiliare mediata tratta dalla *Banca Dati dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio*, relativa al secondo semestre dell' anno 2018 che ha portato ad una valutazione pari a **€/mq 492,5** [(Val OMI max + Val OMI min)/2] per abitazioni civili normali nuove (cfr. All. 7).

Le ulteriori indagini condotte mediante la consultazione del manuale di consulenza immobiliare avente come autrice *Marina Tamborrino* (Come si stima il valore degli immobili, ed. *Il Sole 24 Ore, Milano, 2016*) hanno condotto ad assumere una quotazione pari ad **€/mq 1.550,00**. Il manuale riporta in specifiche tabelle le quotazioni medie indicative per mq delle compravendite per i Comuni capoluoghi di Provincia per le abitazioni nuove o per i negozi nuovi, rispetto alla zona in cui ricade l'immobile, nel caso in esame è stata presa in considerazione come zona *PERIFERIA* del Comune di Bianchi provincia di Cosenza (cfr. All. 8, Quotazioni medie indicative 2016 – Comuni capoluoghi di Provincia, pag. 19). È una quotazione che è di buon senso assumere non realistica vista la zona periferica e la fase stagnante del mercato immobiliare della zona, almeno per





ING. Claudia Allevato  
Via Oscar Cavaliere 4  
Casali del Manco  
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)  
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

le quotazioni al nuovo, mercato che invece fino a qualche anno fa era attivo ed in crescita costante; tale non veridicità è confermata dalle predette indagini condotte sul territorio che conducono a quotazioni notevolmente inferiori e quindi è di buonsenso assumerne un **valore medio** al nuovo di quelli sopra riportati pari ad **€/ mq 816,50**  $(457,00 + 492,50 + 1.500,00/3)$ .

A fronte quindi dell'aleatorietà della quotazione da assumere, per determinare il reale valore di mercato dell'immobile per cui è causa, soprattutto alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nella precedente par. Q.4, la letteratura consiglia di applicare dei coefficienti di differenziazione che sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere l'appena citata quotazione al nuovo per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Tali coefficienti si applicano alle sopracitate quotazioni indicative per mq delle compravendite per i singoli Comuni capoluoghi di Provincia: essi, anche se applicati alle quotazioni anziché alle superfici, hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale ad uno che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq commerciale nuovo.

In definitiva, ai nostri fini, per stimare gli immobili non nuovi occorrerà applicare alle quotazioni delle abitazioni o dei negozi nuovi i suddetti coefficienti di differenziazione che ora saranno meglio esplicitati.

In sede di stima i coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima) sia alla superficie reale. Ipotizzando di adottare la prima soluzione e premettendo che non sempre e non tutti i coefficienti vanno adottati, la sottoscritta C.T.U., fra tutti quelli presenti in letteratura, ritiene opportuno applicare:

- i coefficienti di destinazione e di piano;
- i coefficienti di età, qualità e stato dell'immobile, per abitazioni;



ING. Claudia Allevato  
Via Oscar Cavaliere 4  
Casali del Manco  
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)  
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

quest'ultimi coefficienti, [cfr. All. 8, tabelle Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (esclusi i negozi)] possono così meglio essere esplicitati:

a) **ETÀ**, con le seguenti ripartizioni: nuovo (immobile mai utilizzato); recentissimo (immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni); di età da 10 a 20 anni; da 21 a 40 anni; da 41 a 60 anni; oltre 60 anni;

b) **QUALITÀ**, con le seguenti ripartizioni: lusso (architettura molto accurata, materiali costosi, molto ampia dimensione e distribuzione dei locali, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzate, doppi ingressi, servizio di portineria); signorile (architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o, quanto meno, bagno e toilette separati nelle unità più piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo); medio (architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione; pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico); popolare (architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo, citofono); ultrapopolare (qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi);

c) **STATO DI MANUTENZIONE**, con le seguenti classificazioni: ottimo (quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile, che risulta in «perfetto stato»); buono (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile); mediocre (quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole); pessimo (quando siano necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale).

Ribadendo, per come riportato nei precedenti punti Q.9 e Q.10, la necessità di valutare il bene oggetto di pignoramento in un unico lotto e nella sua interezza, per l'unità immobiliare in questione si avrà:

❖ **valore di mercato unitario al nuovo per abitazioni: €/ mq 816,50**

❖ **coefficienti di differenziazione:**

a) coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione dell'edificio: (età: 21-40 anni); qualità: media; stato: buono) = **0.70** (cfr. All. 8\_pg.79);





ING. Claudia Allevato  
Via Oscar Cavaliere 4  
Casali del Manco  
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)  
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

- b) coefficiente di livello del piano (da considerare solo per le abitazioni plurifamiliari) (cfr. All. 8\_pg.76):
  - edificio senza ascensore: terzo piano **0,80**;
- c) coefficienti delle pertinenze (cfr. All. 8\_pg.76) da applicare solo per le pertinenze:
  - balconi scoperti: **0,25**
  - balconi coperti anche lateralmente (logge): **0,40**

Essendo l'immobile dotato di pertinenze, balconi scoperti e logge, quest'ultime dovranno essere oggetto dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione separatamente dall'unità principale cui servono. Perciò andremo a calcolare un unico valore di mercato unitario corretto attraverso i coefficienti di differenziazione relativi all'intero fabbricato – a) e b) ed eventuali coefficienti particolare d) come illustrato di seguito, sulla base del quale andremo a stimare, distintamente, il valore di mercato dell'unità immobiliare principale e il valore di mercato delle pertinenze applicando solo ed esclusivamente a quest'ultimo i coefficienti di differenziazione delle pertinenze.

Il valore di mercato unitario è pari dunque a:

$$\spadesuit \text{ valore di mercato unitario: } \text{€}/\text{mq } 816,50 \times 0,70 \text{ (a)} \times 0,80 \text{ (b)} = \text{€}/\text{mq } 457,24$$

Applicando poi, come da letteratura<sup>33</sup> i coefficienti correttivi per ipotesi particolari ovvero applichiamo ulteriori eventuali coefficienti dopo aver applicato quelli usuali, ottenendo:

d) coefficienti in aumento:

- edifici o complessi a elevato grado di sicurezza (recinzioni, sistemi di allarme, custodia, permanente ecc): **1,05**

$$\spadesuit \text{ valore di mercato unitario: } \text{€}/\text{mq } 457,24 \times 1,05 = \text{€}/\text{mq } 480,10$$

---

<sup>33</sup> Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016, pag.81.



ING. Claudia Allevato  
Via Oscar Cavaliere 4  
Casali del Manco  
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)  
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

Possiamo a questo punto calcolare il valore di mercato della porzione di u.i.u. principale e delle relative pertinenze.

La superficie commerciale delle rispettive aree è la seguente:

- unità immobiliare principale 197,00 mq
- balconi 30,10 mq
- logge 22,45 mq

❖ **PORZIONE U.I.U. PRINCIPALE:**  $(\text{€}/\text{mq } 480,10 \times \text{mq } 197,00) =$

**€ 94.579,7**

❖ **PERTINENZE:**

- **Balconi**  $(\text{€}/\text{mq } 480,10 \times C \text{ balconi scoperti} \times \text{mq } 30,10) = (\text{€}/\text{mq } 480,10 \times 0,25 \times \text{mq } 30,10) = \text{€ } 3.612,75$
- **Logge**  $(\text{€}/\text{mq } 480,10 \times C \text{ balconi coperti anche lateralmente (logge)} \times \text{mq } 22,45) = (\text{€}/\text{mq } 480,10 \times 0,40 \times \text{mq } 22,45) = \text{€ } 4.311,30$

**Il valore complessivo delle pertinenze è pari a**

**€ 7.924,05**

**Pertanto il valore complessivo del fabbricato oggetto di pignoramento è pari a:**

**VALORE PORZIONE U.I.U. PRINCIPALE + VALORE PERTINENZE**  
**= € 102.503,75**

Procedendo poi, come da quesito, all' **abbattimento forfetario pari al 15%** del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e





ING. Claudia Allevato  
Via Oscar Cavaliere 4  
Casali del Manco  
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)  
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

Passenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, si avrà:

$$\text{valore fabbricato} \times (1 - 0,15) = \text{€ } 102.503,75 \times 0,85 = \\ \text{€ } 87.128,19 \approx \text{€ } 87.130,00$$

Da questa cifra andrà detratto il costo per i necessari aggiornamenti catastali e la richiesta e l'ottenimento del certificato di agibilità pari a circa € 6.500,00 : **€ 87.130,00 – € 6.500,00 = € 80.130,00**

**Tale valore costituisce il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.**

**In definitiva il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento è pari a circa € 80.130,00**

#### 4. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami ed evidenziando infine che non sono state riscontrate particolari problematiche nel rispondere ai precedenti quesiti, il sottoscritto Esperto Estimatore afferma in conclusione che tutto quanto esposto nella narrativa precedente può essere riassunto in maniera sinottica nella documentazione cartacea e fotografica allegata alla presente.

Tanto si riferisce sull'incarico ricevuto con la più serena coscienza e assoluta obiettività, e, ritenendo di aver svolto in maniera esauriente il mandato conferitomi, ringrazio l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordatami restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Casali del Manco (CS), li 1 Luglio 2019

L'Esperto Estimatore  
Ing. Claudia Allevato



ING. Claudia Allevato  
Via Oscar Cavaliere 4  
Casali del Manco  
Loc. Spezzano Piccolo, 87059(CS)  
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 231/2018**  
**del Registro Generale Esecuzioni**  
**Promossa da**  
**Banca Popolare di Bari S.C.P.A.**

ELABORATO

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA**  
**Allegati da 5 a 10**

Giudice dell'esecuzione  
**Dr.ssa Giusi Ianni**

Esperto Estimatore  
**Ing. Claudia Allevato**



## ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

- All.1** Verbale di nomina e verbale di accettazione incarico
- All.2** Verbale di sopralluogo e comunicazione sopralluogo
- All.3** Documentazione acquisita presso gli uffici del registro degli atti privati Agenzia entrate – Direzione Provinciale di Cosenza e richiesta documentazione protocollata in data 19/04/2019
- All.4** Documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico – settore urbanistica- del comune di Bianchi e richiesta documentazione protocollata in data 17/05/2019
- All.5** Documentazione catastale reperita presso l'archivio catastale informatico dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza : visura immobile, mappa catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni, elenco immobili, planimetria catastale, visure storiche, ispezioni ipotecarie
- All.6** Quotazioni medie dedotte dall'osservatorio immobiliare nazionale "Borsinoimmobiliare" per il comune di Bianchi provincia di Cosenza
- All.7** Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il comune di Bianchi provincia di Cosenza
- All.8** Estratto da : Tamborrino M., Come si stima il valore degli immobili, ed Il sole 24 ore S.p.A. Milano 2016.
- All.9** Elaborati grafici : Inquadramenti territoriali, planimetria castale, planimetria rilivo stato attuale, planimetria di stima superficie commerciale, planimetria con fotografici, documentazione fotografica.
- All.10** Verifica abitabilità e stralcio integrazione alla Legge Regionale n.21 del 11 agosto 2010 – art. 6 commi 5, 5bis Legge Regionale n.7 del 10 febbraio 2012

---

## **ALLEGATO 5**

---

Documentazione catastale reperita presso l'archivio catastale informatico dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza : visura immobile, mappa catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni, elenco immobili, planimetria catastale, visure storiche, ispezioni ipotecarie

---





Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2019

Data: 03/04/2019 - Ora: 20:09:42 Fine

Visura n.: T339416 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di BIANCHI ( Codice: A842)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di COSENZA	
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: 9 Particella: 518 Sub.: 6	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	9	518	6	Cens.	Zona	A3	U	7,5 vani	Catastale Totale: 208 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 198 m <sup>2</sup>	Euro 340,36	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo Notifica 1109472003 VIA STAGLIE piano: 3;												
Annotazioni retifici classamento automatico istanza 6439503 con foto alligate												
<b>INTESTATO</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI ONERI REALI			
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/05/2004 protocollo n. CS0156417 Voltura in atti dal 01/06/2004 Repertorio n.: 6978 Rogante: TROTTA Sede: MONTALTO UFFLUGO				CODICE FISCALE				(1) Proprietà per 1000/1000			
Registrazione: UR Sede: COSENZA n.: 99999 del 20/05/2004 (n. 3551.1/2004)												

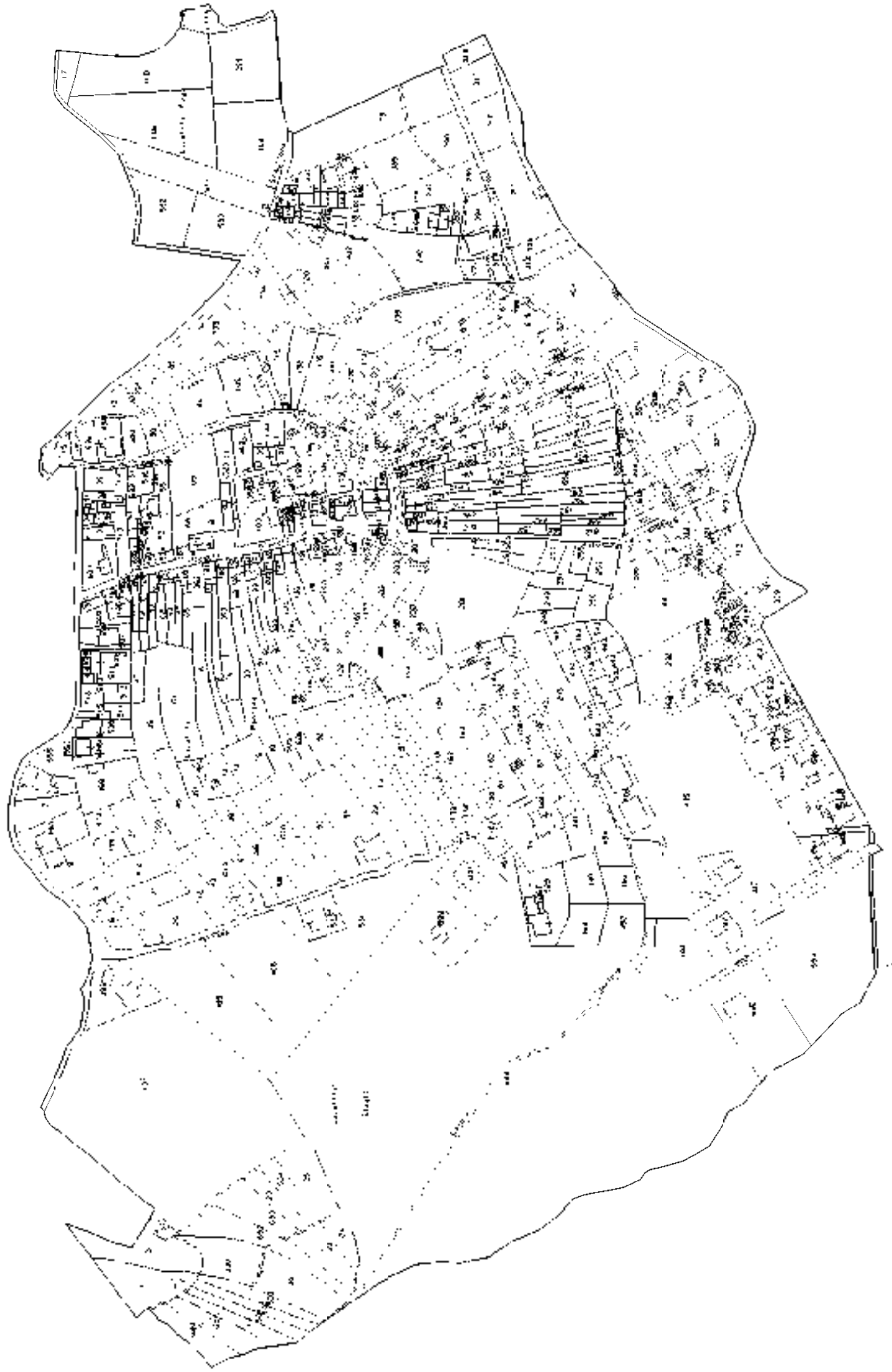
Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune A842 - Sezione - Foglio 9 - Particella 518

Unità immobiliari n. 1  
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

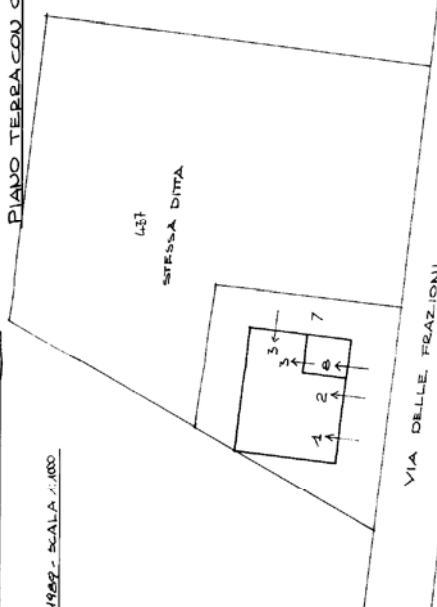
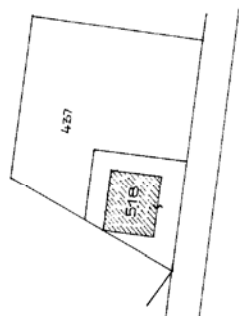


Scala originale 1:1000  
Dimensione cartice 1164 000 x 828 000 metri

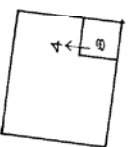
ELABORATO PLANIMETRICO.

RIPIEVEDIMENTO TIPO NAZIONALE DEL 02.04.1989 - SCALA 1:1000

PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



- SUB 1 - MAGAZZINO (PT)
- SUB 2 - MAGAZZINO (PT)
- SUB 3 - MAGAZZINO (PT)
- SUB 4 - ABITAZIONE (P4P)
- SUB 5 - MAGAZZINO (P3P)
- SUB 6 - ABITAZIONE (P3P)
- SUB 7 - CORTE COMUNE AI SUB. 4, 5, 6, 7, 8, 9
- SUB 8 - DENS. COMUNE NON CENSIBILI (SCOLE)



Comune	BIANCHI	Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	det:
				n° civ	Scala		
Sub	UBICAZIONE via/piazza		9	518	Int		
1			Plani				
2	VIA STAGLIE		T			Immobile soppresso	
3	VIA STAGLIE		1			Immobile soppresso	
4	VIA STAGLIE		2			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	
5	VIA STAGLIE		3			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	
6	VIA STAGLIE		T			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	
9	VIA PROVINCIALE DELLE FRAZIONI	113	T			C01 NEGOZI E BOTTEGHE	
10	VIA PROVINCIALE DELLE FRAZIONI	115	T			C01 NEGOZI E BOTTEGHE	

Unità immobiliari n. 8

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

**Dati della richiesta**

Catasto: FABBRICATI

Comune: BIANCHI (A842) (CS)

Foglio: 9

Particella: 518

**Elenco Unità Immobiliari Individuate**

N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	9	518	1					C			
2	9	518	2					C			
3	9	518	3		C/2	U	37 mq	814	95,54	185.000	VIA STAGLIE, Piano T
4	9	518	4		A/3	U	6 vani		272,69	528.000	VIA STAGLIE, Piano 1
5	9	518	5		A/3	U	6 vani		272,69	528.000	VIA STAGLIE, Piano 2
6	9	518	6		A/3	U	7,5 vani		340,86	660.000	VIA STAGLIE, Piano 3
7	9	518	9		C/1	U	55 mq		667,52	1.292.500	VIA PROVINCIALE DELLE FRAZIONI, 113 Piano T
8	9	518	10		C/1	U	55 mq		667,52	1.292.500	VIA PROVINCIALE DELLE FRAZIONI, 115 Piano T

Unità immobiliari n. 8      Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

MODULARO  
R. reg. cat. 488



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

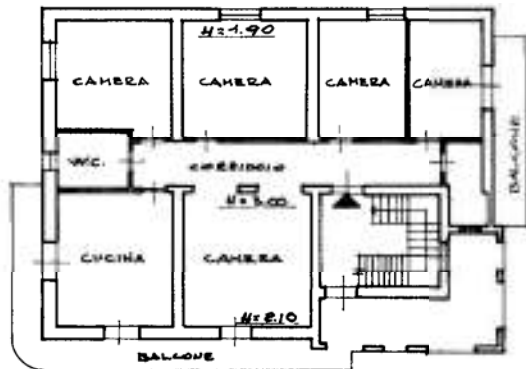
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1985, N. 450)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BIANCHI Via STAGLIO

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA

## PIANO 3°



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

FOGLIO 9 - PART. LL. 518  
SUB. 6

Compilata dall'

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI  
della Provincia di COSENZA

DATA 18-07-1989

Firma: \_\_\_\_\_

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2019 - Comune di BIANCHI (A842) - < Foglio: 9 - Particella: 518 - Subalterno: 6 >  
VIA STAGLIE piano: 3;

Ultima planimetria in atti





## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/11/2018

Notifica	Parità	814	Mad.58
----------	--------	-----	--------

### Situazione degli intestati dal 17/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ELIA Mario nato a BIANCHI il 29/05/1969	LEIMRA69E29A842B*	(1) Proprietà per 1000/1000

**DATI DERIVANTI DA** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/05/2004 protocollo n. CS0156417 Volura in atti dal 01/06/2004 Repertorio n.: 6978 Rogante: TROTTA Sede: MONTALTO UFFUGO  
Registrazione: UR Sede: COSENZA n.: 99999 del 20/05/2004 (n. 7551/1/2004)

### Situazione degli intestati dal 17/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ELIA Mario nato a BIANCHI il 29/05/1969	LEIMRA69E29A842B*	(1) Proprietà per 1/1 fino al 17/05/2004

**DATI DERIVANTI DA** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/05/2004 protocollo n. CS0156417 Enscrizione in atti dal 27/05/2004 Repertorio n.: 6978 Rogante: TROTTA ITALO Sede: MONTALTO UFFUGO  
Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 10488/1/2004)

### Situazione degli intestati dal 06/07/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANCUSO Carmela nata a BIANCHI il 09/07/1942 in atti dal 06/07/1992	MNCCML42L49A842F*	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 17/05/2004

**DATI DERIVANTI DA**

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 45480

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: SCHIUMARINI

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/11/2018

Data: 21/11/2018 - Ora: 10.51.24 Segue

Visura n.: CS0151991 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>BIANCHI</b> ( Codice: A842)		
	Provincia di <b>COSENZA</b>		
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 9 Particella: 518		

### Area di enti urbani e promiscui dal 15/06/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca		Debit.	Reddito	Dominiziale	Agrario
1	9	518	-	-	ENTE URBANO	06 10					TIPO MAPPALE del 15/06/2001 protocollo n. 181382 in atti dal 15/06/2001 (n. 49518.L/1989)
Notifica				Parità		1					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 9 particella 437

L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca		Debit.	Reddito	Dominiziale	Agrario
1	9	437	-	-	SEMIN IRRIG 2	48 90			L. 24.450	L. 9.780	Implanto meccanografico del 16/04/1985
Notifica				Parità		961					

L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 04/07/1970 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA					
	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca		Debit.	Reddito	Dominiziale	Agrario	
1												
Notifica				Parità		961						

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1981 protocollo n. CS0119722 Volume in atti dal 26/04/2004 Repertorio n.: 17941 Rogante: MICCULLI Sede COSENZA Reglamentazione UR Sede COSENZA n.: 5883 del 10/07/1981 COMPRAVENDITA (n. 7747.L/1981)





Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/11/2018

Data: 21/11/2018 - Ora: 10.51.25

Fine

Visura n.: CS0151991 Pag: 2

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/3 fino al 30/06/1981
2			(1) Proprietà per 1/3 fino al 30/06/1981
3			(1) Proprietà per 1/3 fino al 30/06/1981
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/07/1970 Voltura in atti del 22/02/1991 Sede: BIANCHI Registrazione: UR Sede: CATANZARO Volume: 312 n. 33 del 06/06/1979 (c. 400170)		

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 04/07/1970
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	Impianto meccanografico del 16/04/1985		

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 46296

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **SCHIUMARINI**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

---

## **ALLEGATO 6**

---

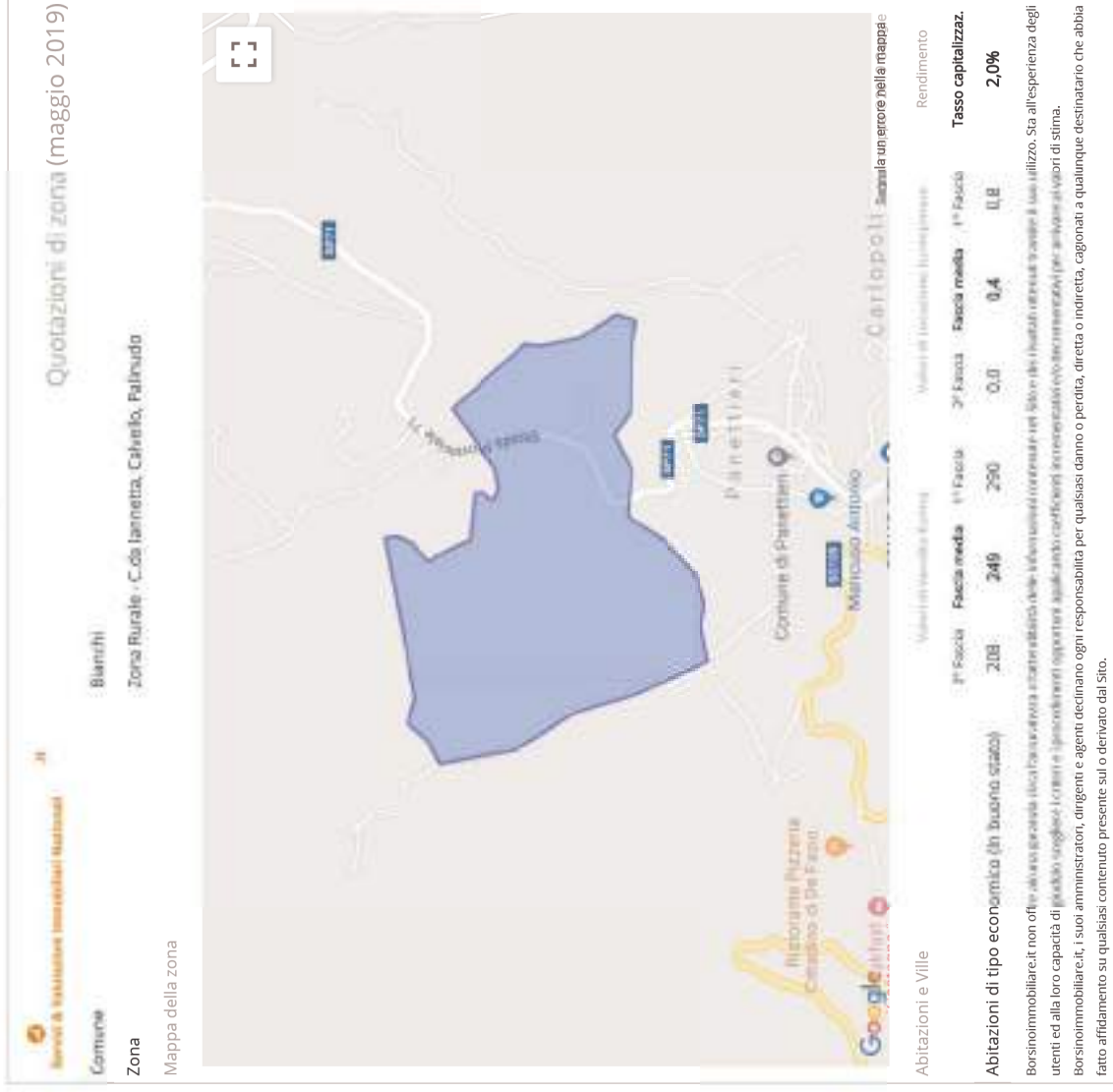
Quotazioni medie dedotte dall'osservatorio immobiliare nazionale "Borsinoimmobiliare" per il comune di Bianchi  
provincia di Cosenza

---

Comune	Bianchi						
Zona	Periferica- Contrada Censo, Paragoffio, Ronchi, Muradà						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Euro/mq			Valori di Locazione Euro/mese			Rendimenti
	1° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzato
Abitazioni civili (In buono stato)	375	457	539	0,8	1,2	1,6	3,2%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	335	416	498	0,8	1,2	1,6	3,5%
Ville e Villini (In buono stato)	375	457	539	0,8	1,2	1,6	3,2%
Box & Parcheggio	Valori di Vendita Euro/mq			Valori di Locazione Euro/mese			Rendimenti
	1° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzato
Box (In buono stato)	249	312	375	0,8	1,2	1,6	4,7%
Locali & Negozi	Valori di Vendita Euro/mq			Valori di Locazione Euro/mese			Rendimenti
	1° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzato
Magazzini (In buono stato)	249	312	375	0,8	1,2	1,6	4,7%
Negozi (In buono stato)	539	665	792	3,3	4,1	4,9	7,4%

Borsinoimmobiliare.it non offre alcun garanzia né di accuratezza né di attendibilità delle informazioni contenute in questo e nei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sia all'esperto che agli utenti del sito sono capitate di qualità, tempi e costi e i possibili rischi e responsabilità sono applicando coefficienti incrementati con Borsinoimmobiliare.it per evitare ai clienti di errore. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno patito, diretto o indiretto, nazionale o estero, derivante dall'uso o dall'abuso di qualsiasi informazione presente sul sito Borsinoimmobiliare.it.





---

## **ALLEGATO 7**

---

Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari  
dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio  
per il comune di Bianchi provincia di Cosenza

---

Immagine satellitare tratta da Google Earth del fabbricato  
contenente gli immobili oggetto di pignoramento



EDIFICIO FOGLIO DI MAPPA 9 P.LLA 518

© 2018 Google

Google Earth



# Individuazione zona OMI del fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento mediante il sistema GEOPoi



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: BIANCHI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE

Codice zona: B1

Microzona: 1

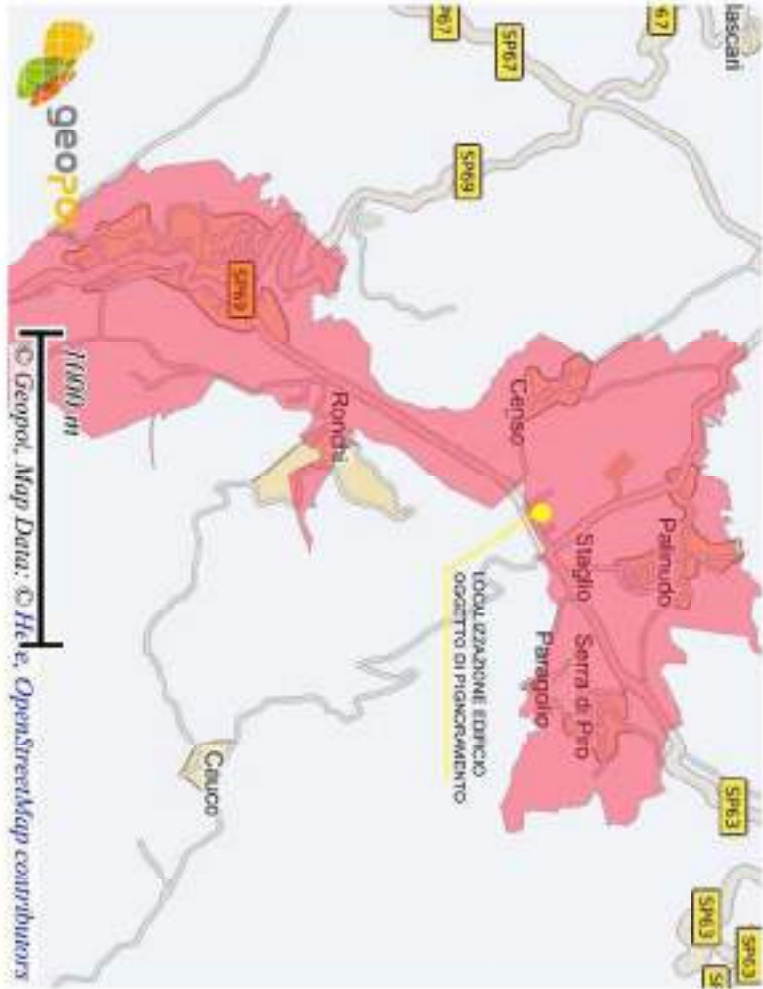
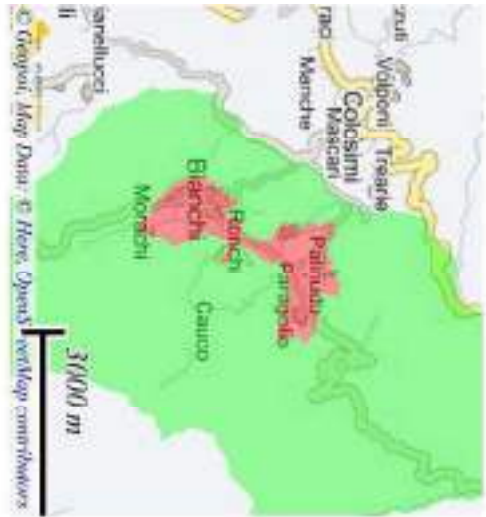
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Localizzazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	395	590	1,4	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	345	495	1,3	1,9	L
Box	Normale	270	345	1,4	1,8	L

Legenda

INTERROGAZIONE BANCA DATA IMMOBILIARE RIFERITA AD UN EDIFICIO SITO IN VIA PROVINCIALE 117 (EX VIA STAGLIO) COMUNE DI BIANCHI (CS) CENSITO AL FOGLIO DI MAPPA 9 F. LLA 518 SUB 6





Ti trovi in [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

**Provincia:** COSENZA

**Comune:** BIANCHI

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazione covil	NORMALE	395	590	L	1,4	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	345	485	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	270	345	L	1,4	1,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio C/ N/ IS è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicato la microzona catastale nella quale essa risiede, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definizione](#)

Mettiamoci la faccia



Ministro per la  
pubblica amministrazione  
e l'innovazione

# mettiamoci la faccia



Positivo



Sufficiente



Negativo

**Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati**

[Torna alla pagina di ricerca](#)



---

## **ALLEGATO 8**

---

Estratto da : Tamborrino M., Come si stima il valore degli immobili, ed Il sole 24 ore S.p.A. Milano 2016

---

Monografie

Il Sole **24 ORE**

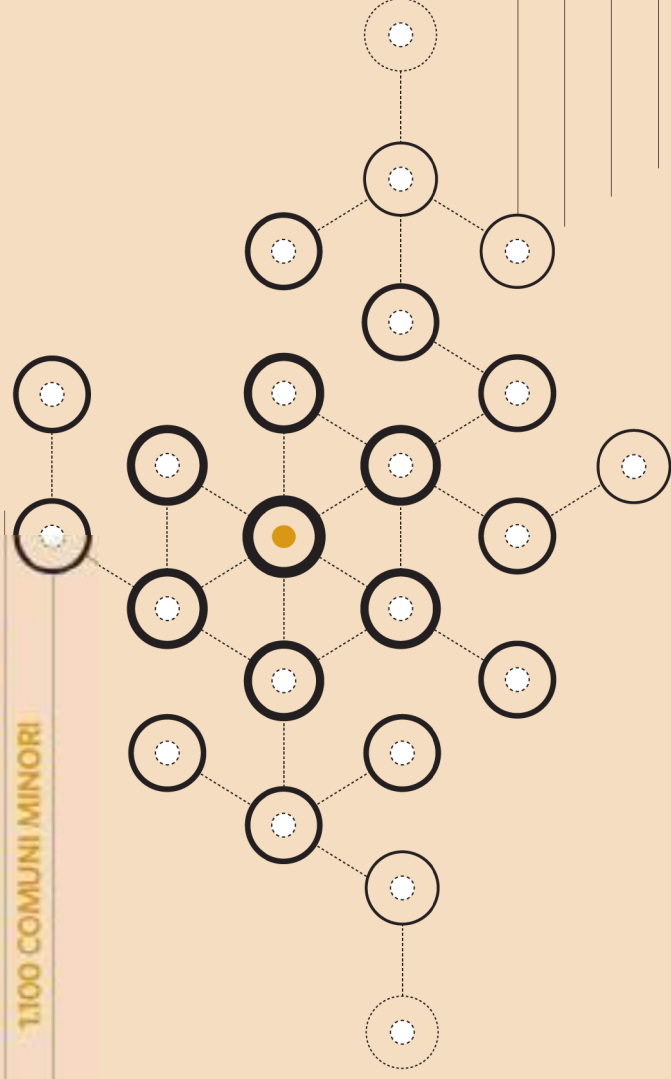
# COME SI STIMA IL VALORE DEGLI IMMOBILI

Marina Tamborrino

QUOTAZIONI 2016

CAPOLUOGHI DI PROVINCIA

1.100 COMUNI MINORI



**N&T**  
NORME&TRIBUTI

con destinazioni ad uso diverso dall'abitazione come box, laboratori, magazzini, depositi, ecc. mediante applicazione dei coefficienti di differenziazione di cui al successivo capitolo 4.

### 3.2 Quotazioni medie indicative – Comuni capoluoghi di Provincia (compravendita di abitazioni e negozi; incidenza aree; locazione abitazioni)

Le quotazioni *in unità di euro* per mq delle **compravendite**, indicate nelle tabelle seguenti, sono **medie** dei prezzi rilevati nella primavera 2016, e riguardano **alloggi liberi in case nuove, o alloggi liberi in case recenti** (max 35 anni), o **negozi liberi in case nuove**.

Le quotazioni sono utilizzabili, inoltre, come base per stimare singole e specifiche unità immobiliari, anche se destinate a uffici, box, magazzini e laboratori, o per stimare gli immobili *non nuovi* e quelli *locati*: a tali scopi occorrerà applicare alle quotazioni delle abitazioni *nuove* o dei negozi i coefficienti di differenziazione elencati nel successivo capitolo 4. Le quotazioni sono utilizzabili anche per stimare le aree fabbricabili, mediante applicazione della percentuale di incidenza area (i.a.) secondo la specifica istruzione nel paragrafo 7.1.

Le quotazioni delle **locazioni di abitazioni** si intendono riferite a canoni in unità di euro per mq/anno, spese escluse.

Tali quotazioni sono riferite ad alloggi fra i 60 e i 120 mq, di costruzione non nuova, ma moderni o, comunque, in buono stato di manutenzione e dotati di tutti i servizi localmente in uso.

Per gli alloggi di superficie inferiore a 60 mq va applicato un aumento del 15% e per quelle inferiori a 45 mq va applicato un aumento del 20%.

Per gli alloggi di superficie superiore a 120 mq va applicato un ribasso dal 15% al 20% sulla superficie eccedente, a seconda dell'entità di tale maggior superficie.

Infine, le quotazioni delle locazioni di abitazioni vanno aumentate di circa il 10%, qualora si tratti di alloggi di *nuova costruzione*.

Sotto l'intestazione *locazioni di abitazioni*, la colonna di sinistra, col sottotitolo «libere», è riferita alla prima locazione di alloggi liberi, mentre la colonna di destra è riferita ai *rinnovi di locazioni al medesimo inquilino*.

Tutte le superfici si intendono *commerciali*, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine, mentre le superfici delle pertinenze vanno corrette virtualmente, applicando i relativi coefficienti elencati nel capitolo 4.



		Primavera 2016 - Compravendite						Locazioni di abitazioni	
Città	Zona	Ab. nuove	Ab. recenti	Negozi	I.a. %	Libere	Proroghe		
Caserta	centro	3800	2900	5000	28	110	58		
	semicentro	2800	2350	2850	20	78	70		
	periferia	2100	1800	2100	16	64	56		
Catania	centro	4100	3150	5300	36	130	120		
	semicentro	2750	2200	2950	24	104	98		
	periferia	2100	1750	1900	20	90	78		
Catanzaro	centro	2350	1950	4000	28	82	72		
	semicentro	1650	1350	2000	18	64	56		
	periferia	1400	1100	1500	13	52	46		
Chieti	centro	2500	2000	3600	22	82	76		
	semicentro	1800	1550	2500	18	66	60		
	periferia	1600	1300	1550	14	90	46		
Como	centro	4500	3450	7400	40	150	130		
	semicentro	3250	2450	3600	30	110	92		
	periferia	2400	1750	2500	25	90	86		
Cosenza	centro	3000	2000	4900	25	106	94		
	semicentro	2150	1450	2900	22	80	68		
	periferia	1550	1200	1750	16	62	50		
Cremona	centro	2800	2300	4000	30	102	92		
	semicentro	2200	1650	2400	24	78	70		
	periferia	1700	1400	1800	20	64	58		
Crotone	centro	2300	1700	3400	20	74	68		
	semicentro	1500	1350	1600	18	60	54		
	periferia	1300	1000	1100	16	48	38		
Cuneo	centro	4100	2600	5500	35	92	80		
	semicentro	2550	1900	1900	25	74	64		
	periferia	1800	1300	1300	20	58	50		
Enna	centro	2150	1700	3500	18	66	62		
	semicentro	1550	1350	1800	15	52	48		
	periferia	1300	1000	1400	10	36	30		
Fermo	centro-mare	3200	2250	3000	18	90	82		
	semicentro	1850	1550	1800	16	76	70		
	periferia	1550	1100	1400	13	60	58		

(segue)

## 4. Stime comparative – Valori proporzionali e appendice per le stime

- 4.1 Introduzione
  - 4.2 Coefficienti di destinazione e di piano
  - 4.3 Coefficienti di età, qualità e stato (esclusi i negozi)
  - 4.4 Coefficienti di età, qualità e stato: negozi
  - 4.5 Coefficienti di svalutazione degli immobili locati
  - 4.6 Altri fattori eccezionali di differenziazione
  - 4.7 Valore delle opere necessarie per ripristinare il perfetto stato di manutenzione
  - 4.8 Calcoli esemplificativi dei valori attuali
- 

### 4.1 Introduzione

I coefficienti di differenziazione sono numeri *moltiplicatori* (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri *divisori*) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per quotazioni espresse in vecchie lire sia per quotazioni espresse in euro.

Un coefficiente il cui primo numero è zero, seguito da virgola e altri numeri, moltiplicato per la quotazione media produce un *ribasso* di tale quotazione (1.000 al mq, moltiplicato per il coefficiente 0,80, diventa 800). Al contrario, un coefficiente superiore a 1, moltiplicato per la quotazione media, produce

un *aumento* di tale quotazione (1.000 al mq, moltiplicato per il coefficiente 1,5, diventa 1.500). Infine, il coefficiente 1 non va considerato, significando *uguaglianza* rispetto alla quotazione media di riferimento (in ogni caso, anche applicando tale coefficiente, la quotazione media non muterà).

I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione.

Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un *coefficiente globale unico*, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima. Per esempio, se per una quotazione media di 2.000 al mq vanno applicati i tre coefficienti 0,75, 0,90 e 0,85, si procederà come segue:  $0,75 \times 0,90 \times 0,85 =$  coefficiente unico  $0,57375 \times 2.000 = 1.147,50$  al mq.

Al medesimo risultato si perviene applicando successivamente i coefficienti ai risultati delle singole moltiplicazioni:  $2.000 \times 0,75 = 1.500 \times 0,90 = 1.350 \times 0,85 = 1.147,50$ .

#### Esempi:

Alloggio di mq commerciali 100 al quale si applica un coefficiente di differenziazione globale 0,57375; quotazione media di riferimento per edificio nuovo 2.000 al mq.

- CALCOLO A, applicando la quotazione media alla superficie effettiva commerciale e applicando il coefficiente di differenziazione globale al totale
  - mq 100 superficie commerciale effettiva  $\times 2.000$  al mq quotazione media a nuovo =  $200.000 \times$  coefficiente globale di differenziazione  $0,57375 = 114.750$ .
- CALCOLO B, applicando il coefficiente di differenziazione globale al valore di riferimento e considerando la superficie commerciale effettiva
  - $2.000$  al mq quotazione media di riferimento a nuovo  $\times 0,57375$  coefficiente globale di differenziazione =  $1.147,50 \times 100$  mq superficie commerciale effettiva =  $114.750$ .
- CALCOLO C, applicando il coefficiente di differenziazione globale alla superficie commerciale effettiva e considerando l'intera quotazione media di riferimento a nuovo
  - superficie commerciale effettiva  $100 \times$  coefficiente globale di differenziazione  $0,57375 =$  superficie virtuale  $57,375$  mq  $\times 2.000$  quotazione media di riferimento a nuovo =  $114.750$ .

I coefficienti di differenziazione illustrati nei paragrafi seguenti (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati



sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Ministero dei LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per *mq commerciale nuovo*.

In materia, occorre precisare:

- 1) in sede di stima, non sempre e non tutti i coefficienti di differenziazione vanno utilizzati;
- 2) ai coefficienti principali e supplementari, elencati nei paragrafi seguenti, non se ne possono aggiungere arbitrariamente altri, la cui applicazione farebbe correre il rischio di risultati aberranti: infatti, l'aggiunta di ulteriori coefficienti rispetto a quelli previsti altera in più o in meno il valore di tutti gli altri coefficienti;
- 3) i coefficienti di differenziazione elencati sono numeri calcolati in base a una media delle consuetudini e apprezzamenti di mercato: eccezionalmente il perito dovrà modificarli a suo giudizio in presenza di particolari caratteristiche o posizioni dell'immobile o di difformi apprezzamenti del mercato locale, specie per le pertinenze;
- 4) è da escludere che all'interno di una unità abitativa principale si possano applicare dei coefficienti di differenziazione a seconda della destinazione dei singoli vani o stanze: la destinazione di abitazione è unica e onnicomprensiva senza che si possa distinguere tra soggiorni o cucine o bagni o disimpegni; correttivi proporzionali sono ammissibili solo per le superfici in cui l'altezza del soffitto dal pavimento sia superiore o inferiore a determinati limiti o per le pertinenze scoperte o per quelle non abitabili;
- 5) le pertinenze devono essere oggetto dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione separatamente dall'unità principale cui servono: la superficie virtuale per esse ottenuta andrà sommata alla superficie effettiva dell'unità principale e su tale somma andranno applicati i coefficienti relativi all'unità principale.

I coefficienti si applicano alle quotazioni unitarie per mq indicate nelle tabelle per le abitazioni nuove oppure a quelle dei negozi.

I coefficienti di destinazione e di piano (ved. par. 4.2) vanno sempre utilizzati quando la stima riguarda una singola unità immobiliare e sue pertinenze, o se si tratta della stima di uffici, box, posti macchina coperti o all'aperto, magazzini e laboratori.

I coefficienti di età, qualità e stato degli immobili (clicasi i negozi) (ved. par. 4.3) servono per correggere la quotazione media di mercato delle abitazioni nuove risultante nelle tabelle, quando l'edificio oggetto di stima non è nuovo, anche se si tratta di unità ad uso diverso dall'abitazione, negozi esclusi.

I coefficienti di età, qualità e stato: negozi (ved. par. 4.4) servono per rettificare le

quotazioni medie dei negozi, in presenza di posizioni speciali e per edifici non nuovi. I coefficienti di *svalutazione degli immobili locati* (ved. par. 4.5) vanno utilizzati quando l'immobile oggetto di stima è occupato da inquilini.

Le note in materia di *aree fabbricabili* (ved. par. 7.1) chiariscono il significato delle percentuali di incidenza area elencate nelle tabelle delle quotazioni medie, indicando le modalità per risalire all'incidenza (e costo) dell'area prima dell'inizio della costruzione.

Le note in materia di *permuta delle aree fabbricabili con locali da costruire* (ved. par. 7.3) consentono di valutare il rapporto percentuale di cambio in permuta tra aree fabbricabili e parte degli edifici da costruire.

## 4.2 Coefficienti di destinazione e di piano

Le quotazioni medie elencate nelle tabelle valgono se si considera l'edificio nel suo complesso. Scendendo al dettaglio delle stime di singole unità immobiliari, queste differiscono di valore a seconda del livello del piano. Inoltre, le pertinenze delle singole unità immobiliari (cantine, soffitte, balconi, terrazze, ecc.) hanno un valore diverso rispetto ai locali principali, mentre le unità a uso uffici, box, magazzini e laboratori, hanno un valore diverso rispetto a quello delle abitazioni. I coefficienti da applicare alle quotazioni sono i seguenti:

*Coefficienti di livello del piano (da considerare solo per le abitazioni plurifamiliari)*

**Edifici con ascensore:** piano terreno e rialzato 0,90; primo piano 0,94; secondo piano 0,96; terzo piano 0,98; piani superiori 1; ultimo piano 1,05 (se si tratta di *loft* o sottotetti trasformati in abitazioni, posti in zone non centrali, va applicato il coefficiente 0,98).

**Edifici senza ascensore:** piano terreno e rialzato 0,97; primo piano 1; secondo piano 0,90; terzo piano 0,80; quarto piano 0,70; quinto piano 0,55; sesto piano 0,40. La differenza di stima fra un piano alto e il primo piano non può, però, superare il costo di installazione di un ascensore nella tromba delle scale o nel cortile, quando tale installazione sia possibile senza innovazioni edilizie sostanziali.

*Coefficienti delle pertinenze*

**Cantine e solai inabitabili:** 0,20; **taverne seminterrate di ville o villini:** 0,50; **camere a tetto o soffitte:** 0,33; **balconi scoperti:** 0,25; **balconi coperti anche lateralmente (logge):** 0,40; **verande:** 0,95; **terrazze a livello scoperte:** da 0,25 a 0,15 a seconda della dimensione; **terrazze coperte:** da 0,45 a 0,30 a seconda della dimensione (aumentando la dimensione oltre i mq 20, diminuire proporzionalmente il primo dei due coefficienti); **lastri solari praticabili accessibili da scala interna:** da 0,20 a 0,10 a seconda della dimensione e dell'esistenza o meno di una possibilità di sopralzo; **giardini di proprietà esclusiva:** 0,18.



### *Coefficienti per gli uffici*

**Compresi in edifici residenziali:** coeff. 1 per i centri storici e in prossimità di centri amministrativi, ospedalieri e di tribunali; coeff. 0,97 per i semicentri di elevato interesse terziario; coeff. da 0,90 a 0,80 negli altri casi. Se si tratta di uffici al piano seminterrato, applicare l'*alteriore* coeff. 0,95.

**Edifici destinati solo a uffici:** coeff. 1.

### *Coefficienti per i box<sup>1</sup>*

- in zone dove è impossibile il parcheggio su suolo pubblico: coeff. da 1,60 a 1,80; se a livello inferiore al 1° piano interrato: coeff. da 1,40 a 1,50;
- in zone ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico: coeff. da 1,30 a 1,60; se a livello inferiore al 1° piano interrato: coeff. da 1,00 a 1,25;
- in zone con facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico: coeff. da 0,75 a 1,00; se a livello inferiore al 1° piano interrato: coeff. da 0,75 a 0,90.

### *Coefficienti per i posti macchina coperti di proprietà esclusiva<sup>1</sup>*

- in zone dove è impossibile il parcheggio su suolo pubblico: coeff. da 1 a 1,20; se a livello inferiore al 1° piano interrato: coeff. da 0,90 a 1,10;
- in zone ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico: coeff. da 0,75 a 1,05; se a livello inferiore al 1° piano interrato: coeff. da 0,70 a 0,90;
- in zone con facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico: coeff. da 0,55 a 0,70; se a livello inferiore al 1° piano interrato: coeff. da 0,50 a 0,65.

### *Coefficienti per i posti macchina scoperti di proprietà esclusiva<sup>1</sup>*

- in zone dove è impossibile il parcheggio su suolo pubblico: coeff. da 0,90 a 1,10;
- in zone ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico: coeff. da 0,70 a 0,95;
- in zone con facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico: coeff. da 0,40 a 0,50.

### *Coefficienti per magazzini e laboratori; depositi senza permanenza di persone; rinvio per i sottonegozi<sup>2</sup>*

- a livello pianterreno o rialzato: 0,90; deposito s.p.p. 0,65;
- a livello seminterrato con accesso carraio: 0,88; deposito s.p.p. 0,60;
- a livello seminterrato accessibile solo da scale: 0,67; deposito s.p.p. 0,45;
- interrati con aria condizionata: 0,70; deposito s.p.p. 0,35.

<sup>1</sup> I coefficienti di box e posti macchina sono molto variabili in ragione dell'importanza del Comune, della facilità di accesso e manovra, della rarità di parcheggi in zona e dell'eventuale pedaggio dovuto al Comune per l'accesso alla zona.

<sup>2</sup> I coefficienti per *magazzini e laboratori o depositi senza permanenza di persone* si applicano alle quotazioni medie delle abitazioni nuove. Per i sottonegozi vedere la nota al paragrafo 4.4.



#### 4.3 Coefficienti di età, qualità e stato (esclusi i negozi)

Rispetto a un valore medio a nuovo le correzioni proporzionali di stima, rappresentate da *coefficienti di differenziazione esterni* (cioè tra edifici diversi), riguardano:

a) **ETA**, con le seguenti ripartizioni: *nuovo* (immobile mai utilizzato); *recentissimo* (immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni); di età *da 10 a 20 anni*; *da 21 a 40 anni*; *da 41 a 60 anni*; *oltre 60 anni*;

b) **QUALITÀ**, con le seguenti ripartizioni: *lusso* (architettura molto accurata, moderne tecnologie costruttive particolarmente finalizzate al risparmio energetico, materiali e impianti tecnologici moderni e costosi, impianti di domotica, molto ampia dimensione e distribuzione dei locali, numerosi servizi igienici, aria condizionata/climatizzazione e acqua calda centralizzate, doppi ingressi, servizio di portineria); *signorile* (architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o, quanto meno, bagno e toilette separati nelle unità più piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo); *medio* (architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione; pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico); *popolare* (architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo, citofono); *altropopolare* (qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi);

c) **STATO DI MANUTENZIONE**, con le seguenti classificazioni: *ottimo* (quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile, che risulta in «perfetto stato»); *buono* (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile); *mediocre* (quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole); *pessimo* (quando siano necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale).

La tabella che segue non va considerata se la stima da eseguire riguarda solo il valore proporzionale della singola unità rispetto all'intero edificio di cui fa parte, perché in tal caso età, qualità e stato di manutenzione si presumono costanti per tutte le unità dell'edificio.

La tabella si applica alle abitazioni, loro pertinenze, e agli uffici, laboratori, magazzini, depositi, box per auto, posti macchina di proprietà esclusiva. Ovviamente si applicheranno, poi, i coefficienti di differenziazione di cui al paragrafo 4.2 per distinguere il diverso valore delle varie desti-

nazioni pertinenziali o a uso diverso dall'abitazione. **NON SI APPLICA AI NEGOZI**, che necessitano di coefficienti di differenziazione del tutto particolari.

### COEFFICIENTI DI ETÀ, QUALITÀ E STATO DI MANUTENZIONE ESCLUSO NEGOZI

(moltiplicatori del valore o quotazione media a nuovo per la città e zona corrispondenti)

Età e qualità dell'edificio	Stato ottimo	Stato <u>buono</u>	Stato mediocre	Stato pessimo
<i>edificio nuovo</i>				
lusso	1,10	-	-	-
signorile	1,05	-	-	-
medio	1,00	-	-	-
popolare	0,90	-	-	-
ultrapopolare	-	-	-	-
<i>edificio recentissimo</i>				
lusso	0,95	0,90	0,85	-
signorile	0,90	0,85	0,80	-
medio	0,85	0,80	0,75	-
popolare	0,80	0,75	0,70	-
ultrapopolare	-	-	-	-
<i>30-40 anni</i>				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
<i>27-40 anni</i>				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-	-	-	-
<i>41-60 anni</i>				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-
<i>oltre 60 anni</i>				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

**Nota** - Eccezionalmente, se si tratta di edificio qualificabili di gran lusso, aggiungere 0,10 ai coefficienti corrispondenti.

### CLASSIFICAZIONE QUALITATIVA DI EDIFICI O UNITÀ IMMOBILIARI AD USO ABITAZIONE

		Caratteristiche proprie di ciascuna categoria						
		1 <sup>a</sup>	2 <sup>a</sup>	3 <sup>a</sup>	4 <sup>a</sup>	5 <sup>a</sup>	6 <sup>a</sup>	7 <sup>a</sup>
architettura	ricca e imponente	molto accurata	aspetto signorile			senza caratteristiche particolari		
qualità della costruzione	ottima	molto buona	buona	buona			corrente	mediocre
	materiali di qualità eccellente, abitabilità perfetta	materiali ottimi, abitabilità buona	materiali ottimi, abitabilità buona	materiali di qualità inferiore a quella delle categorie 1 <sup>a</sup> , 2 <sup>a</sup> , 3 <sup>a</sup>			materiali comuni, abitabilità normale	materiali economici, abitabilità spesso inferiore del 10%
distribuzione e composizione degli locali	molto ampia	ampia	ampiezza minore di quella delle categorie 1 <sup>a</sup> e 2 <sup>a</sup>			modesto sviluppo di locali, disimpegni, ingressi		
	vetrate e infissi di dimensione maggiore del normale			planorrotoli in comune con più di 7 alloggi			patti comuni ristrette	
locali di ricreazione	presenza di saloni spaziosi		presenza di un grande locale di soggiorno			assenza di soggiorni doppi		
	numerosi servizi igienici		doppi servizi			bagno e toilette separati		
servizi	ascensore, riscaldamento centrale, acqua calda centrale, ingresso di servizio, aria condizionata, climatizzazione, portineria, TV centralizzata, connessione wi-fi condominiale, soluzioni domotiche.	ascensore, riscaldamento centrale, scaldabagno, portiere elettrico, TV centralizzata	bagno e toilette separati			bagno completo di accessori		
		ascensore negli edifici di oltre 4 piani ft., riscaldamento autonomo, scaldabagno, citofono				servizi comuni con altri alloggi		
GIUDIZIO D'INSIEME	GRAN LUSO	LUSO	SIGNORILE	MEDIO	POPOLARE	MEDIOCRE		



Correttivi per ipotesi particolari. Ulteriori eventuali coefficienti da applicare dopo aver applicato quello della tabella<sup>3</sup>

In diminuzione:

- antichi edifici con solai sostenuti da travi in legno **coeff. 0,80** (se in zona a elevato rischio sismico **coeff. 0,60**);
- abitazioni senza riscontro d'aria e/o male illuminate **coeff. da 0,95 a 0,90**;
- abitazioni con servizi igienici in comune **coeff. 0,70**;
- edifici o unità immobiliari sprovvisti di impianti (centrali o autonomi) di riscaldamento **coeff. 0,95**;
- abitazioni di taglio medio sprovviste di secondo bagno **coeff. 0,90**;
- edifici posti in zone di forte inquinamento da traffico **coeff. da 0,90 a 0,80**;
- edifici in zone a elevata criminalità **coeff. da 0,50 a 0,40**.

In aumento:

- edifici in zone ambientalmente ottimali di grandi città **coeff. 1,12**, o di medie città **coeff. 1,08**;
- edifici plurifamiliari con giardino comune di superficie superiore alla metà in pianta dell'edificio **coeff. 1,06**;
- abitazioni con impianto di aria condizionata **coeff. 1,05** o di raffrescamento estivo **coeff. 1,02**;
- edifici provvisti di parcheggi di uso comune promiscuo **coeff. da 1,01 a 1,10** a seconda del rapporto maggiore o minore dei posti macchina rispetto al numero di unità immobiliari;
- edifici o complessi a elevato grado di sicurezza (recinzioni, sistemi di allarme, custodia permanente, ecc.) **coeff. da 1,05 a 1,10**.

#### 4.4 Coefficienti di età, qualità e stato: negozi

Per la retifica delle quotazioni di negozi *non nuovi*, moltiplicare la quotazione di mercato dei *negozi nuovi* per il coefficiente, fra quelli sottoelencati, che corrisponde, per età, qualità e stato dell'edificio, alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima:

Età e qualità dell'edificio	Stato ottimo	Stato buono	Stato mediocre	Stato pessimo
1-9 anni signorile non signorile	1,00 0,95	0,95 0,90	0,90 0,85	- -
10-40 anni signorile non signorile	0,90 0,85	0,85 0,80	0,80 0,75	- -

(segue)

<sup>3</sup> I coefficienti correttivi da applicare possono essere anche più di uno, siano essi in diminuzione che in aumento.