

Ing. Antonio Borrelli

Via B. Croce, 9 - 87023 DIAMANTE (CS) tel/fax 0985/87451 - cell. 3492667154

TRIBUNALE DI PAOLA (CS)

- ESECUZIONI IMMOBILIARI -

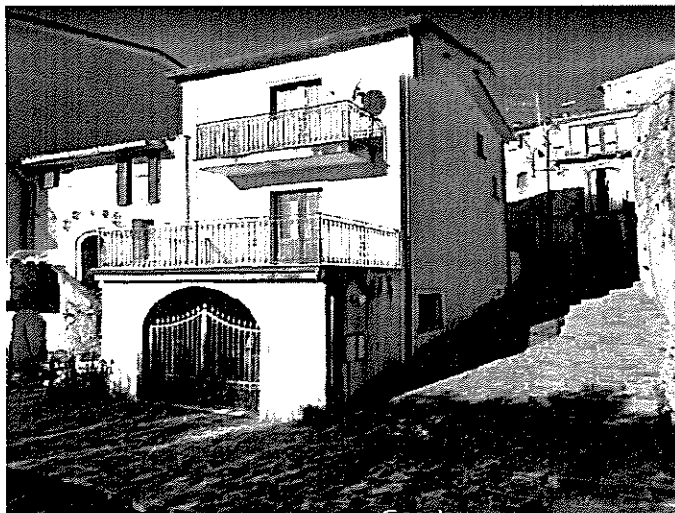
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER STIMA IMMOBILIARE

per

BARCLAYS BANK PLC

contro

Esecuzione immobiliare R.G.E.I. 23/2017



G.E.I.

Dott.ssa Federica Laino

C.T.U.
Ing. Antonio Borrelli

A circular stamp with the text "C.T.U. TRIBUNALE DI PAOLA (CS)" around the perimeter. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.



Procedura R.G.E.I. 23/2017

TRIBUNALE DI PAOLA (CS)*Giudice delle Esecuzioni Immobiliari* : **Dott.ssa Federica Laino**

promossa da

BARCLAYS BANK PLC rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Grassia

contro

██████████ nato a ██████████ il ██████████, residente in ██████████
 ██████████ in ██████████

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**PREMESSA**

Io sottoscritto Ing. Antonio Borrelli, nato a Diamante (CS) il 13/06/1954 ed ivi residente in Via A. Da Messina n. 11, con Studio Tecnico in Diamante (CS) alla via B. Croce n. 9, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 1260 e all'albo dei CTU del Tribunale di Paola (CS) al n. 48, con provvedimento del 07/08/2016 ho ricevuto l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe e di aver prestato il giuramento di rito in data 23/08/2018. Nel provvedimento di nomina il G.E.I., Dott.ssa Federica Laino, mi ha posto i quesiti per la redazione della Perizia estimativa.

Le operazioni peritali sono iniziate il 12/11/2018, previo accordi telefonici con il proprietario dell'immobile, ██████████, nonché l'invio di PEC al Custode Dott. Aniello Del Gatto, all'Avv. Francesco Grassia difensore della **BARCLAYS BANK PLC** e ██████████ difensore di ██████████ [All. 1]. Successivamente, in data 12/12/2018, previo accordi telefonici con il proprietario dell'immobile, ██████████, nonché l'invio di PEC al Custode Dott. Aniello Del Gatto, all'Avv. Francesco Grassia difensore della **BARCLAYS BANK PLC** e ██████████ difensore di ██████████ [All. 1], si sono portati a termine le operazioni peritali consistite nell'effettuare il rilievo planimetrico dell'appartamento [All. 2], allo scopo di verificare lo stato attuale dei luoghi, e la documentazione fotografica [All. _] per meglio identificare l'immobile, il suo posizionamento e le sue caratteristiche. Nei sopralluoghi effettuati in data 12/11/2018 e 12/12/2018 si sono redatti anche i rispettivi verbali [All. 3].



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In seguito al giuramento per accettazione dell'incarico ricevuto, ho estratto copia del fascicolo Telematico della procedura e ho dato inizio alle attività di cui ai seguenti quesiti :

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

Dall'esame del fascicolo telematico risulta depositata la Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale completa di estratto di mappa catastale e del Certificato Storico dell'immobile [All. 4]. In data 17/10/2018 ho chiesto copia delle Planimetrie Catastali [All. 5] della Particella 436 sub 1 e sub 2; in data 31/10/2018 ho chiesto copia dell' Elaborato Planimetrico dell'immobile ristrutturato [All. 6] e richiesta della visione degli atti cartacei (Busta Catastale). Successivamente il 13/12/2018 insieme alla visione degli atti cartacei ho chiesto copia delle Planimetrie Catastali esistenti all'impianto meccanografico del 30/06/1987 [All. 7], descritte nell' Atto di Compravendita del [REDACTED]

L'immobile allo stato attuale è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Falconara Albanese al Foglio : 10, Particella : 436, Sub : 1, Zona Censuaria : 1, Categoria : A/3, Classe : 2, Consistenza : 6 vani, Rendita : € 297,48, Indirizzo : Via Piave n. 6, Piano : S1-T-1.

In riferimento all'immobile pignorato, esso è pervenuto al [REDACTED] con Atto Pubblico di Compravendita, Notaio Mario De Santo fu Gaetano con sede in Amantea, il 20/01/1995 rep. n. 27519, Raccolta n. 12792, registrato in Amantea il 23/01/1995 al n. 9 Serie IV e trascritto a Cosenza nel R.G. n. 3245 e R. P. n. 2922 il 27/01/1995 [All. 8]. L'atto di Pignoramento, Rep. n. 65, è stato notificato in data 07/02/2017 e trascritto nel Reg. Part. al n. 4102 il 01/03/2017 [All. 9].

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale [All. 4], si evidenziano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio precedente, come descritte nella tabella seguente :

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	
1	Iscrizione di Ipoteca volontaria del 28/03/2012 n.8490 del R.G. e n. 634 del R.P. a favore di BARCLAYS BANK PLC contro [REDACTED] per € 97.500,00 a garanzia di capitale di € 65.000,00, della durata di 20 anni [All. 10], Non Estinta a seguito di pignoramento.
2	Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili del 01/03/2017 n. 5145 del R.G. e n. 4102 del R.P. all' Agenzia delle Entrate di Cosenza [All. 9].



[All. 21 Foto n. 10], è utilizzato come zona notte in cui, oltre ad un corridoio centrale (**DIS**) che suddivide i diversi ambienti [All. 21 Foto n. 11, 12 e 13], si trova una stanza da Letto (**L1**) [All. 21 Foto n. 14] con annesso un piccolo Balcone [All. 21 Foto n. 15 e 16], un'altra stanzetta da Letto (**L2**) con finestra [All. 21 Foto n. 17], il Bagno [All. 21 Foto n. 18 e 19] ed un Ripostiglio (**RIP**) [All. 21 Foto n. 20].

Tabella descrittiva dell'immobile rilevato [All. 2] :

Comune	FALCONARA ALBANESE
Via	Via PIAVE
Numero Civico	6
Piano	Seminterrato - Terra - Primo
Superficie calpestabile interna (S_u)	146,72 m ²
Superficie calpestabile esterna (S_{nr})	25,86 m ²
Superficie calpestabile totale	172,58 m ²
Confini attuali Lateralmente	Nord/Est : Via Piave
	Sud/Est : Via P. Mancini
	Sud/Ovest : Moschetti Antonio e Carnevale Nicola
	Nord/Ovest : Via Piave
Confine attuali Superiormente	Area di proprietà di ██████████
Confini attuali Inferiormente	Terreno di proprietà di ██████████
Vani	- n. 2 Stanze da Letto (L1 - L2) Piano Primo - n. 1 Salone(S) Piano Terra - n. 1 Cucina/Pranzo (CUC/P) Piano Terra
Vani Accessori	- n. 1 Atrio di Ingresso (INGR) Piano Terra - n. 1 Disimpegno (DIS) Piano Primo - n. 2 Bagni (Bagno - WC) Piano S1 - Piano Primo
Accessori	- n. 1 Balcone Piano Primo - n. 1 Terrazzo Piano Terra - n. 2 Scale interne Piano S1 - Piano Terra
Pertinenze	- n. 1 Garage Piano S1 - n. 1 Ripostiglio/Cantinola (RIP/CANTINA) Piano S1
Condominio	NO
Parti Comuni	NESSUNA
Impianto di Riscaldamento	SI



Impianto di Raffrescamento	ASSENTE
Impianto Elettrico	SI
Impianto Idrico	Allacciato alla Rete Idrica Cittadina
Impianto del gas	SI (Metano)
Scaldabagno Elettrico	NO
Impianto Fognario	Allacciato alla Rete Fognaria Cittadina
Caratteristiche Interne [All. 21]	<ul style="list-style-type: none"> - Porte interne : Legno Massello [Foto n. 3-9-11-13-23] - Porta Esterna : Legno Massello con chiusura di Sicurezza P. Terra [Foto n. 6], Legno Massello Garage [Foto n. 22] - Infissi : Legno Massello Monoblocco con portellone e vetro camera [Foto n. 5-7-12-14-17-18-21] - Pavimenti : Ceramica [Foto n. 2-3-6-7-11-14-17-18-21-22-24] - Rivestimenti : Piastrelle di ceramica [Foto n. 3-19-24] - Tinteggiatura : Lavabile e traspirante - Intonaci : Civile Liscio - Arredi : Legno Massello
Caratteristiche Esterne [All. 21]	<ul style="list-style-type: none"> - Pavimentazione : Ceramica [Foto n. 15-26-27] - Rivestimento Pareti : Intonaco civile di cemento [Foto n. 38] - Tinteggiatura : Lavabile e traspirante - Balconi : Ringhiere in ferro [Foto n. 1-16-27] - Recinzioni : Cancellate in ferro battuto [Foto n. 1-26] e muretti di laterizio intonacato [Foto n. 5]

I dati Catastali del bene oggetto di pignoramento sono i seguenti :

- abitazione sita nel Comune di Falconara Albanese al Foglio : 10, Particella : 436, Sub : 1, Zona Censuaria : 1, Categoria : A/3, Classe : 2, Consistenza : 6 vani, Superficie Catastale Totale : 149 m², Totale escluse aree scoperte : 143 m², Rendita : € 297,48, Indirizzo : Via Piave n. 6, Piano : S1-T-1.

Le caratteristiche strutturali del bene sono le seguenti :

- Struttura in cemento armato a telaio con travi e pilastri
- Solai in latero cemento
- Tampognatura esterna in laterizio
- Pareti divisorie con tramezzi in laterizio

Dall'esame dell'immobile, dal punto di vista statico la struttura non evidenzia segni di dissesti o di



cedimenti. L'immobile è stato sempre abitato dal proprietario dell'immobile, ██████████ ██████████ in cui risulta unico residente, essendo celibe. L'immobile risulta in buono stato di conservazione sia all'interno dell'abitazione che all'esterno, così come i rivestimenti, gli infissi interni ed esterni, i pavimenti interni ed esterni nonché gli impianti elettrici e idrici. Nella zona ove è situato l'immobile si possono individuare le opere di urbanizzazione primaria (ai sensi dell'art. 4 della L. 29/09/1964 n. 847), come da tabella :

Opere di Urbanizzazione Primaria	SI	NO
Strade a servizio degli insediamenti	X	
Allacciamenti alla viabilità principale	X	
Allacciamenti alle vie di comunicazione verso l'esterno (S.S. 18)	X	
Spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli	X	
Allacciamenti degli scarichi delle acque luride (nere) alla rete urbana	X	
Allacciamenti della rete idrica alla rete urbana	X	
Rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie	X	
Rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento	X	
Rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici	X	
Pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico	X	
Spazi di verde attrezzato		X

Nella zona ove è situato l'immobile si possono individuare le opere di urbanizzazione secondaria (ai sensi dell'art. 44 della Legge n. 865/1971), come da tabella :

Opere di Urbanizzazione Secondaria	SI	NO
Asili nido		X
Scuole materne ed elementari	X	
Scuole medie	X	
Scuole Secondarie di secondo grado		X
Mercati di quartiere		X
Delegazioni comunali (Torremezzo, Frazione di Falconara Albanese)	X	
Chiese ed altri edifici religiosi	X	
Impianti sportivi di quartiere		X
Centri sociali e Attrezzature culturali e sanitarie		X
Aree verdi di quartiere		X



Nella zona ove è situato l'immobile si possono individuare i servizi offerti, come da tabella :

Servizi	SI	NO
Farmacie e parafarmacie	X	
Centri Commerciali		X
Uffici Postali		X
Bar, Ristoranti	X	
Alberghi, Hotel, B&B		X
Strutture Balneari (Lidi)		X
Negozi al dettaglio	X	
Banche		X


Nella zona in cui è sito l'immobile oggetto di Perizia le principali vie di comunicazione verso l'esterno sono la S.S. 18, raggiungibile dopo aver percorso la strada interna ed un tratto della SP 39 di circa 8 Km, e la Stazione Ferroviaria a Paola, che dall'abitazione sita in Via Piave, sono raggiungibili, rispettivamente, in circa 10 e 25 minuti, rispettivamente. In riferimento ai collegamenti verso il centro della città vi sono strade comunali variamente dislocate e concatenate su tutto il territorio.

Identificazione Progressiva dei Beni

→ La descrizione del bene in relazione ai dati catastali attuali e progressi risulta essere la seguente :

- 1) difformità tra le planimetrie esistenti alla data dell'atto di compravendita dell'immobile (20/01/1995) e quelle attuali;
- 2) difformità tra la Visura Catastale alla data dell'atto di compravendita dell'immobile (20/01/1995) e quelle attuali;
- 3) difformità tra la situazione reale rilevata e la Planimetria Catastale del Piano Seminterrato.

In riferimento al punto 1), nelle planimetrie esistenti all'impianto meccanografico del 30/06/1987 [All. 14], non sono rappresentate le soffitte che nel progetto di demolizione e ricostruzione hanno determinato la realizzazione del primo piano dell'abitazione. Inoltre, le singole particelle 436 e 438 identificavano due unità immobiliari disgiunte. A seguito della demolizione totale del fabbricato esistente, e sua ricostruzione in c.a., l'immobile è stato reso unico nella sua funzionalità, rendendo uniforme anche i livelli dei piani.

In riferimento al punto 2) dalla lettura dell'atto di compravendita risulta che 



██████████ ha acquistato, complessivamente :

un vano a piano seminterrato ed un vano a piano terra con soffitta della particella 436 e un vano a piano seminterrato ed un vano a piano terra con soffitta della particella 438.

Dal certificato storico catastale relativo all'impianto meccanografico del 30/06/1987 [All. 13], e relative Planimetrie Catastali all'impianto [All. 14], risultano, rispettivamente, un immobile di Cat. A/5, Classe 3, Consistenza 1 vano, Rendita L. 39 e un immobile di Cat. A/5, Classe 3, Consistenza 1,5 vani, Rendita L. 58.

Attualmente, dalla visura catastale allegata alla Certificazione Notarile [All. 4] e relativa Planimetria della Particella 436 sub 1 [All. 5], risulta dichiarato un immobile di Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita € 297,48, del tutto evidente non paragonabile con quella esistente all'Impianto Meccanografico del Catasto del 30/06/1987 [All. 13] e relative Planimetrie [All. 14], citato nell'atto di Compravendita.

La diversa situazione immobiliare pregressa con quella attuale è derivata, dal punto di vista urbanistico, dall'aver effettuato una pratica edilizia di demolizione totale dell'immobile esistente in muratura (probabilmente di pietrame come si nota dalle costruzioni adiacenti non ristrutturata [Foto n. 28] e quindi anche con muri di spessori maggiori), e la sua ricostruzione in una struttura più snella in cemento armato.

Relativamente al punto 3), l'elaborato Planimetrico [All. 6] evidenzia due unità immobiliari distinte e separate al Piano Seminterrato e tale situazione è rappresentata anche nelle singole Planimetrie con una linea tratteggiata ma "immaginaria" [All. 5], in quanto la distinzione tra le due unità immobiliari non è definita da nessuna muratura che li delimita, ma è un unico ambiente come risulta dalla documentazione Fotografica [All. 21], [Foto n. 22 e 23].

In effetti, dal rilievo planimetrico effettuato, risulta che il Piano Seminterrato è costituito dal Garage, Ripostiglio/Cantina e da un W.C. [All. 2], in un unicum completo e funzionale, senza alcun muro divisorio all'interno dell'area del Garage. Per cui, in riferimento all'immobile pignorato, corrispondente alla particella 436 sub 1, la superficie da prendere in considerazione al Piano Seminterrato soggetta a pignoramento, è stata individuata dal posizionamento della linea tratteggiata indicata nella Planimetria Catastale in corrispondenza della finestra [All. 5], ortogonale al muro cui è situata la finestra di riferimento, fino ad arrivare al muro opposto. Su tale porzione si è determinata, di conseguenza, la superficie da addebitare alla particella 436 sub 1, graffiato con la particella 438 sub 1, soggetta a esecuzione immobiliare.

→ La descrizione del bene in relazione alla conformità di quanto citato nell'atto di pignoramento

A seguito di quanto detto nel punto precedente, le descrizione del bene citato nell'atto di



pignoramento, è relativo solamente alla particella n. 436 sub 1, graffato con la particella 438 sub 1, del foglio numero 10 di Falconara Albanese a cui corrisponde la relativa Planimetria Catastale [All. 5]. Pertanto, rispetto al rilievo planimetrico iniziale [All. 2], rimane escluso dall'Esecuzione immobiliare de quo, il Garage a Piano Seminterrato individuato dalla Planimetria Catastale della particella n. 436 sub 2, graffato con la particella 438 sub 2 del foglio numero 10 di Falconara Albanese [All. 5], come indicato nel rilievo planimetrico modificato [All. 12].

Pertanto, sulla scorta del Rilievo Planimetrico Modificato [All. 12], la Tabella descrittiva delle superfici e dei vani dell'immobile pignorato risulta essere la seguente :

Comune	FALCONARA ALBANESE
Via	Via PIAVE
Numero Civico	6
Piano	Seminterrato - Terra - Primo
Superficie calpestabile interna (S _u)	121,53 m ²
Superficie calpestabile esterna (S _{nr})	21,86 m ²
Superficie calpestabile totale	143,39 m ²
Superficie Commerciale (Sc)	147,40 m ²
Confini attuali Lateralmente	Nord/Est : Via Piave
	Sud/Est : Via P. Mancini
	Sud/Ovest : Moschetti Antonio e Carnevale Nicola
	Nord/Ovest : Via Piave
Confine attuali Superiormente	Area di proprietà di ██████████
Confini attuali Inferiormente	Terreno di proprietà di ██████████
Vani	- n. 2 Stanze da Letto (L1 - L2) Piano Primo - n. 1 Salone (S) Piano Terra - n. 1 Cucina/Pranzo (CUC/P) Piano Terra
Vani Accessori	- n. 1 Atrio di Ingresso (INGR) Piano Terra - n. 1 Disimpegno (DIS) Piano Primo - n. 2 Bagni (Bagno - WC) Piano S1 - Piano Primo
Accessori	- n. 1 Balcone Piano Primo - n. 1 Terrazzo Piano Terra - n. 2 Scale interne Piano S1 - Piano Terra
Pertinenze	- n. 1 Cantina Piano S1
Ornamenti	- n. 1 Cortile Piano T



- C -

Stato di Possesso

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dalla parte debitrice, [REDACTED] il quale è ivi residente e rappresenta anche l'unico proprietario, per come risulta dall'atto di compravendita dell'immobile [All. 8] e dal Certificato di Stato Libero dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Falconara Albanese [All. 11].

- D -

Esistenza di Formalità, Vincoli o Oneri anche di Natura Condominiale

L'immobile pignorato :

- NON è sottoposto a nessun vincolo artistico, storico e archeologico di inalienabilità o di indivisibilità
- NON è sottoposto a nessun vincolo urbanistico e/o amministrativo
- NON è sottoposto ad acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche
- NON è assoggettato a sequestri penali ed amministrativi
- NON è ASSOGGETTATO al vincolo Paesaggistico - Ambientale
- NON è ASSOGGETTATO al vincolo Archeologico
- È ASSOGGETTATO al vincolo Sismico di zona sismica di I Categoria
- NON è ASSOGGETTATO al vincolo Idrogeologico
- NON fa parte di un fabbricato condominiale
- È di proprietà del [REDACTED] per intero come risulta dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del Notaio Carlo Biotti di Milano [All. 4] e dall' Atto di Compravendita [All. 8].

- E -

Regolarità Edilizia ed Urbanistica

In riferimento allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Falconara Albanese, ossia il Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 22/12/2017, l'immobile è sito nella Zona Territoriale Omogenea "A", detto Centro Storico, che comprende insediamenti o edifici di valore storico - ambientale e corrisponde al Territorio Urbanizzato Storico (T.U. 1) [All. 15]. In base al Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU) annesso [All. 16], sono consentiti Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento



Conservativo. Le destinazioni d'uso consentite sono definite nell'Allegato 1 al Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU) [All. 17].

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Falconara Albanese, ho potuto ricostruire l'iter Urbanistico a cui è stato assoggettato l'immobile, come di seguito descritto :

- a due anni di distanza dall'acquisto dell'immobile, il [REDACTED] con Concessione Edilizia n. 2 del 21/04/1997 [All. 18] ha iniziato l'esecuzione dei lavori di Ristrutturazione e riparazione organica dell'intero fabbricato;
- durante l'esecuzione di tali lavori è stata chiesta una Perizia di Variante rilasciata con Concessione Edilizia n. 6 del 05/11/1998 [All. 19]
- successivamente a tale Perizia di Variante ed a seguito di denunce, si sono verificati piccoli abusi edilizi a cui è stata fatta domanda in sanatoria;
- in data 07/11/2006 è stato rilasciato, dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Falconara Albanese, il Permesso di Costruire in Sanatoria [All. 20].
- lo strumento urbanistico vigente alla Concessione Edilizia n. 2 del 21/04/1997 ed alla successiva Concessione Edilizia n. 6 del 05/11/1998 in Variante alla prima Concessione, era il Programma di Fabbricazione, approvato con Decreto Provveditoriale OO.PP: n. 767 del 27/10/1971;
- inesistente la certificazione di agibilità e abitabilità.

In considerazione di ciò si può dedurre che gli interventi di Ristrutturazione rilasciati con la Concessione Edilizia n. 2 del 21/04/1997, tesi a riparare e consolidare le murature esistenti, sono diventati, con la Concessione Edilizia n. 6 del 05/11/1998, di Demolizione e Ricostruzione in cemento armato con l'aggiunta di un piano seminterrato da destinare a parcheggio. Con l'avvenuto Permesso di Costruire in Sanatoria del 07/11/2006 si è concluso l'iter degli abusi edilizi effettuati. Si può, pertanto, affermare che l' **immobile oggetto di pignoramento, dal punto di vista della Regolarità Edilizia ed Urbanistica, è conforme agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca degli interventi di Ristrutturazione e Riparazione Organica, alla Demolizione e Ricostruzione ed alle opere abusive, relative alle Concessioni Ediliziae n. 2 del 21/04/1997, n. 6 del 05/11/1998 e del Permesso di Costruire in Sanatoria del 07/11/2006.**

- F -

Formazione dei Lotti

L'immobile pignorato è di proprietà del [REDACTED], identificato da un'unica unità abitativa, la cui dislocazione dei vani principali e di quelli accessori non permettono una suddivisione in lotti.



Considerazioni Finali

In riferimento alla vendita dell'immobile, si dovrà :

- 1) redigere l' APE (Certificazione Energetica), ai sensi del Decreto del 26/06/2015, da un tecnico abilitato;
- 2) realizzare una parete divisoria all'interno del Garage sito al Piano Seminterrato, per identificare e separare la parte immobiliare soggetta a Esecuzione Immobiliare, da quella libera da qualsiasi pignoramento.

- G -

Valore del Bene e Costi

Il Software utilizzato per la redazione della Stima dell'immobile è il seguente :

ACTASTIME Pro 6.2.0., di Acta Architettura s.r.l. – licenza d'uso del 05-01-2017;

Per i Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali online, previa regolare registrazione :

Borsinoimmobiliare.it

Criteria di determinazione della Superficie Commerciale

La determinazione della superficie commerciale è stata fatta secondo le indicazioni contenute nell'allegato C del D.P.R. 23 marzo n. 118.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

- a) vani principali e accessori diretti : si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).



b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare :

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare :

la superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale (cantine, soffitte o utilizzazioni similari) si misura :al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - a) nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - b) nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - c) nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - d) nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Determinazione della Superficie Commerciale S_c

La Superficie Commerciale complessiva dell'appartamento oggetto di stima, tenendo conto che la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, di quella delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare quali il terrazzo e la corte, risulta:

- superficie dei vani principali e degli accessori diretti è di mq 120,74;
- Superficie Cantina è di mq $41,52 \times 50 \% = 20,76$;
- Superficie di balconi e terrazzi è di mq $12,92 \times 30 \% = 3,88$;
- Arre scoperte (Cortile) è di mq $10,25 \times 20 \% = 2,05$.



La Superficie Commerciale complessiva dell'appartamento oggetto di stima, tenendo conto che la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, di quella delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare quali i balconi, risulta:

$$SC = 120,74 \text{ m}^2 + 20,76 \text{ m}^2 + 3,88 \text{ m}^2 + 2,05 \text{ m}^2 = 147,40 \text{ m}^2$$

Valore di Mercato Unitario €/m² per Appartamenti simili a quello oggetto della stima VM_u

Per determinare il Valore di Mercato Unitario €/m² si è tenuto conto:

- della banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate);
- dell'andamento del prezzo medio richiesto per Appartamenti in vendita nel Comune di Falconara Albanese, fornito dal sito web: Borsinoimmobiliare.it;

Non è stato possibile effettuare il confronto del prezzo di vendita con appartamenti simili nella stessa zona, in quanto il mercato immobiliare è inesistente

N.	FONTE	Allegato	VM _u [€/m ²]
1	Dalla Banca Dati dell'OMI 1° Semestre Anno 2018, Comune di Falconara Albanese, zona Centrale, Centro storico, via Brodolini, via XXIV Maggio; Abitazioni di tipo civile	All. 22	495 ÷ 690
2	Dall'andamento del prezzo medio richiesto per Appartamenti in vendita nel mese di Dicembre 2018 a Falconara Albanese, dal sito web BORSINOIMMOBILIARE.it	All. 22	694 ÷ 857

METODI DI STIMA ADOTTATI

In questo paragrafo viene descritta sinteticamente la scelta dei criteri estimativi adottati [All. 22].

➔ Metodo di stima per comparazione utilizzando OMI e Borsino Immobiliare

Alla stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "*comparativo diretto ponderato per punti di merito*", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione e tre immobili simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Nel determinare il Valore di Mercato unitario si è anche tenuto conto della più recente metodologia di calcolo del "*valore normale dei fabbricati*", disciplinata con Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27.07.2007 - *Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui*



all'art. 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) – (G.U. n. 182 del 7 agosto 2007).

In base a tale Provvedimento, i criteri utili per la determinazione periodica del valore normale dei fabbricati sono stabiliti sulla base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e di coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile, integrati da altre informazioni.

Nel determinare i valori di riferimento relativi ai fabbricati residenziali sono stati considerati, oltre ai citati valori ricavati dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* relativi al *1°sem. 2018*, anche i valori forniti dal *Borsino Immobiliare Nazionale* del mese di *dicembre 2018*.

L'applicazione dei "*Punti di merito*" ha consentito, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto. Come si costaterà nelle singole schede di valutazione le principali caratteristiche prese in esame sono:

Livello del piano; presenza o meno dell'ascensore; orientamento; esposizione; affaccio; taglio; balconi; distribuzione; luminosità; vetustà; finiture; manutenzione; riscaldamento; efficienza energetica; locazione; condizioni dello stabile; parcheggio; trasporti; traffico; zona; produttività; regolarità urbanistica; regolarità catastale; ecc.

→ *Metodo di stima per capitalizzazione*

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per un saggio r che si definisce saggio di capitalizzazione $V_m = R_n / r$.

Quindi la stima per capitalizzazione del reddito mira a simulare il mercato immobiliare non in senso astratto ma con riferimenti concreti sia nella stima del reddito da capitalizzare, rilevando i canoni di affitto di immobili simili all'immobile da stimare, sia nella ricerca del saggio di capitalizzazione estraendolo generalmente in segmenti di mercato diversi da quello dell'immobile da stimare.

→ *Valore finale di riferimento*

Valori di riferimento calcolati con il *metodo di stima per comparazione* come le banche dati:

- *O.M.I.* 1° semestre 2018;
- *O.M.I.* valori di locazione €/mq di abitazioni di tipo civile, 1° semestre 2018;
- *Borsino Immobiliare Nazionale Dicembre 2018*;

Il Valore Finale di Riferimento è stato calcolato attraverso la **media aritmetica dei suddetti**



valori.

Determinazione del valore di mercato dell'appartamento con i diversi metodi.

1) METODO DI STIMA CON BORSINO IMMOBILIARE

Determinazione del Valore di Mercato per mq con il Borsinoimmobiliare.it dell'Appartamento in esame

$$PM_{BI} = 567 \text{ €/mq}$$

Determinazione del Valore di Mercato dell'Appartamento in esame con il Borsinoimmobiliare.it dell'Appartamento in esame

Il più probabile valore di mercato per l'Appartamento è uguale al prodotto della Superficie Commerciale, del Valore di Mercato Unitario, nel caso in esame si ha quindi:

$$VM_{BI} = S_C \times PM_{BI} = 147,40 \text{ m}^2 \times 567 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 83.683$$

2) METODO DI STIMA CON I VALORI O.M.I.

Determinazione del Valore di Mercato per mq con i valori O.M.I. dell'Appartamento in esame.

$$PM_{OMI} = 600 \text{ €/mq}$$

Determinazione del Valore di Mercato dell'Appartamento in esame con i valori del Borsinoimmobiliare.it dell'Appartamento in esame

Il più probabile valore di mercato per l'Appartamento è uguale al prodotto della Superficie Commerciale, del Valore di Mercato Unitario e del Coefficiente Globale Correttivo, nel caso in esame si ha quindi:

$$VM_{OMI} = S_C \times PM_u \times CG_c = 147,40 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €/m}^2 \times 1 = \text{€ } 88.440$$

3) METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per un saggio r che si definisce saggio di capitalizzazione : $V_m = R_n / r$

Capitale prodotto annualmente per locazione :

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate, per una abitazione di tipo economico si ha un valor medio di locazione di 380 €/mese



$$R = 380 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 4.560$$

Spese annuali :

$$Sp = 30 \% ; R = 30\% \times \text{€ } 4.560 = \text{€ } 1.368$$

Considerando un saggio di capitalizzazione medio del 4% si ha:

$$VM_{mc} = (R - Sp) / 4\% = (4.560 - 1.368) / 0,04 = \text{€ } 79.800$$

Tenendo conto dei valori sopra ottenuti, **IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** **È** ottenuto effettuando **LA MEDIA ARITMETICA** dei valori trovati con i diversi metodi :

$$(\text{€ } 83.683 + \text{€ } 88.440 + \text{€ } 79.800) / 3 = \text{€ } 83.974$$

Considerando la superficie commerciale di 147,40 mq si ottiene un prezzo a mq di :

$$\text{€ } 83.974 / 147,40 \text{ mq} = 570 \text{ €/mq}$$

QUADRO RIASSUNTIVO

Valore di mercato dell'immobile di stima:	€ 83.974
➔ a detrarre oneri per la presentazione dell' APE	€ 200
➔ a detrarre spese per la realizzazione del muro divisorio	€ 1.000
TOTALE A DETRARRE	€ 82.774

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE : € 82.774

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore del lotto così come espresso precedentemente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il SIG. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Diamante, 18 Febbraio 2019

Con osservanza

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Antonio Borrelli



OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Visto la concessione di proroga del 02/04/2019, con rinvio all'udienza del 20/01/2020 alle ore 9,00 [All. 23] ed in riferimento ad eventuali osservazioni, il sottoscritto C.T.U. dopo aver comunicato alle parti interessate la Relazione di Consulenza Tecnica completa di tutti gli allegati in data 20/03/2019 [All. 24]

COMUNICA

di non aver ricevuto alcuna osservazione in merito.

Diamante, 23 Luglio 2019

Con osservanza

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Antonio Borrelli

