

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

-Proc.n° 50/2013 R.G. -

PARTE ATTRICE: "CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI SOC. COOP. PER
AZIONI"
CONTRO

[REDACTED]

Giudice: Dott. G. GRECO

C.T.U.: Ing. Nicola Miglino

Nicola Miglino



Indice

Premessa.....	pag. 3
Inizio Operazioni Peritali.....	pag. 5
Metodologia di stima del valore degli immobili.....	pag. 6
Risposte ai quesiti.....	pag. 9
Conclusioni	pag. 21

Si allegano n°3 visure per immobile foglio 50 part.Ila 440 sub 1, sub2 e sub3 (3 fogli), n°2 verbali di sopralluogo, uno del 28/06/2014 ed uno del 15/07/2014 (2 fogli), n°1 ispezione ipotecaria relativa al verbale di pignoramento immobili del 08/02/2013 (2 fogli), n.2 stampe di planimetrie catastali in scala del foglio 50 part.Ila 440 sub 1 e sub 2 (2 fogli), n°1 ispezione ipotecaria per nominativo pe [REDACTED] (2 fogli), n°1 ispezione ipotecaria relativa all'atto notarile di ipoteca legale del 16/05/2012 (3 fogli), n°1 ispezione ipotecaria relativa all'atto notarile di ipoteca volontaria del 26/11/2009 (3 fogli), n°1 ispezione ipotecaria relativa all'atto notarile di ipoteca volontaria del 11/08/2000 (3 fogli), n°3 ispezione ipotecaria per foglio 50 particella 440 sub1, sub 2 e sub 3 (6 fogli totali), n°1 Ispezione Ipotecaria sull'atto di donazione del 18/03/1997 (2 fogli), in totale 28 fogli.

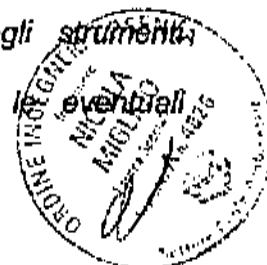
N°1 Cd con Perizia in formato digitale e Foto dei luoghi.



PREMESSA

All'udienza del 10/06/2014 il sottoscritto ing. Nicola Miglino, nato a Cosenza (Cs) il 07/04/1981, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°4826, ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n°4145, veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe dal G.E.; in sede di conferimento dell'incarico il sottoscritto fissava la data ed il luogo di inizio delle indagini peritali coincidenti con il primo accesso sul luogo oggetto di esecuzione per il 28/06/2014 alle ore 10:00. Dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

1. *Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici o planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:*
 - a) *ubicazione;*
 - b) *caratteri generali e tipologici;*
 - c) *estensione;*
 - d) *identificazione catastale;*
 - e) *confini;*
 - f) *natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;*
 - g) *vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/dei debitore/i ovvero a terzi;*
 - h) *situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali*



possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;

- 2. accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);*
- 3. stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art.567, comma 2 cod. proc. Civ. eventualmente completandole (in particolar modo ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).*
- 4. determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;*
- 5. suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;*
- 6. indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;*
- 7. redigere un prospetto riassuntivo del quale riporti:*
 - a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;*
 - b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati*



Per l'adempimento dell'incarico il G.E. dispone il termine di 60 giorni dall'inizio delle operazioni peritali.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto il giorno 10/06/2010, alle ore 10:00 si recava presso l'immobile oggetto del procedimento, all'ora, nella data e nel luogo fissati per l'inizio delle operazioni peritali il sottoscritto trovava, all'interno dell'abitazione, solo la sig.ra [REDACTED] la quale, dopo comunicazione telefonica intercorsa con il marito, sig. [REDACTED] di comune accordo, per come verbalizzato, fissava con lo scrivente, nuovo sopralluogo per il 15/07/2014.

Il sottoscritto provvedeva inoltre anche ad avvisare ulteriormente le parti tramite Posta Elettronica Certificata (P.E.C.) agli indirizzi, peruginieassociati@pec.giuffre.it, e minotti.lucia@avvocatopec.com.

Il giorno 15/07/2014, alle ore 14:00, alla presenza del sig. [REDACTED] [REDACTED] è stato effettuato un primo accesso con rilievo visivo, tecnico e fotografico dell'immobile sia in esterno che in interno al fine di verificare la consistenza, alla fine delle operazioni è stato redatto apposito verbale controfirmato dai presenti e allegato di seguito.

Successivamente ed in diverse date si è proceduto ad effettuare ulteriori ispezioni esterne e fotografiche dello stesso.

Presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza sono state richieste ed ottenute le visure catastali storiche, le visure sintetiche e ipotecarie tutte presenti in allegato ed in originale.



Lo scrivente si è recato inoltre diverse volte presso il comune di Luzzi, al fine di effettuare una indagine sugli immobili oggetto dell'esecuzione, gli esiti della stessa sono presenti nel prosieguo dell'elaborato peritale.

Contemporaneamente l'indagine è stata estesa alle notizie concernenti il mercato immobiliare in generale e quello degli immobili in particolare, facendo riferimento alle agenzie che operano nel settore.

Al termine di tutte le operazioni, dichiarate chiuse le operazioni peritali, si è proceduto alla stesura della presente ed alla realizzazione dell'allegato digitale, parte integrante della stessa.

Per tutti gli aspetti giuridici, titoli esecutivi, valore del processo, motivi dell'instaurarsi dell'esecuzione immobiliare, ecc., il sottoscritto CTU rimanda agli Atti di causa.

METODOLOGIA DI STIMA DEL VALORE DEI FABBRICATI

Storicamente, l'estimo nasce come tecnica di valutazione dei beni immobili a fini fiscali. Nel tempo la disciplina e la professione si sono grandemente ampliate sia per i beni oggetto di valutazione sia per i motivi per i quali le stime sono richieste.

Relativamente all'oggetto delle valutazioni possiamo individuare fondi agricoli, aree fabbricabili, fabbricati, boschi, frutteti, animali, scorte di magazzino, attrezzature, aziende, navi, quadri, francobolli, oggetti d'antiquariato, azioni, obbligazioni, acque, cave, ecc.

Anche gli scopi delle valutazioni sono molteplici: trattative di compravendita, espropriazioni e limitazioni al diritto di proprietà, indennizzi assicurativi, imponibili fiscali, inventari contabili, divisioni patrimoniali, valutazione economica e di compatibilità ambientale di opere e di progetti complessi, concessioni



fusioni ed incorporazioni di aziende, riparto delle spese condominiali, convenienza economica di investimenti privati e pubblici, ecc.

Come è facile vedere la valutazione interessa un campo applicativo molto vasto, dai confini non sempre ben delineati e con presenza di aree di sovrapposizione dell'estimo propriamente detto con altre discipline, come ad esempio la consulenza aziendale, la contabilità, la tecnica tributaria, ecc.

Innanzitutto bisogna scegliere un criterio di stima. per criterio di stima si intende il modello di valutazione, vale a dire lo schema logico che si deve seguire per lo svolgimento della stima.

Il criterio di stima ha, pertanto, una validità generale ed ammette diversi modi di soluzione ovvero diversi procedimenti di stima.

I procedimenti di stima sono i processi logico-matematici attraverso i quali è possibile pervenire alla quantificazione di un determinato criterio di stima.

Il quesito di stima viene disaggregato in una serie di dati elementari, tra loro collegati da relazioni logico-matematiche. I dati elementari possono essere di fatto o ipotetici. I primi sono descritti o misurati a seconda che siano qualitativi o quantitativi, i secondi sono stimati. Lo scopo del procedimento di stima è quello di conferire il massimo di obiettività e di verificabilità sia ai dati elementari sia alle relazioni logico-matematiche.

Distinguiamo sei diversi criteri di stima:

- 1 - comparazione con i prezzi di mercato;
- 2 - valutazione finanziario-reddituale;
- 3 - costo di produzione;
- 4 - costo di surrogazione;
- 5 - valore di trasformazione;



6 - valore complementare.

Tra i criteri suddetti, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare, visto il particolare periodo storico, la natura dell'immobile e la possibilità di avere accesso ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il criterio della comparazione con i prezzi di mercato supportato dalle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente su queste fasi:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

La comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato.

Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Esiste quindi il problema di identificare le caratteristiche che individuano un determinato segmento di mercato. Il mercato immobiliare si presenta come un mercato stratificato in base a diverse variabili, tra cui le più importanti risultano per il mercato dei fabbricati, la destinazione d'uso, la localizzazione, la tipologia.



RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si riportano le risposte ai quesiti posti, al fine di semplificare la lettura e la ricerca delle informazioni relative al bene oggetto di indagine.

1. *Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:*

- a) ubicazione;*
- b) caratteri generali e tipologici;*
- c) estensione;*
- d) identificazione catastale;*
- e) confini;*
- f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;*
- g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi;*
- h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;*

Il Bene oggetto del pignoramento è ubicato nel comune di Luzzi, in località Serra Civita, lungo la strada che passa dall'abitato di Serra Civita, a pochi chilometri dall'abitato di Luzzi.



Il bene è costituito da uno stabile dislocato su 3 livelli (piano terra, primo piano seminterrato e secondo piano seminterrato) adibito a supermercato il piano terra e ad abitazione con relativi garages gli altri due piani seminterrati.

In particolare la struttura presenta un piano terra composto da due locali principali adibiti a bar una metà ed a mini market l'altra metà, comunicanti tra loro (come da rilievi fotografici allegati), in discreto/buono stato.

In questo piano viene rilevato una difformità nelle tramezzature, in particolare la rimozione di un pezzo di tramezzatura e l'aggiunta di un altro, in modo da creare una sorta di ripostiglio nell'angolo a nord-est rispetto alla planimetria catastale.

Nel piano primo seminterrato è presente l'abitazione della famiglia [REDACTED], in questo caso è presente anche una piccola difformità rispetto alla planimetria catastale, vale a dire l'eliminazione di una tramezzatura appena entrati sulla destra, questo comporta l'ingresso in un "open space" con il soggiorno rispetto ad un piccolo corridoietto presente in origine, l'appartamento si presenta tutto in buono stato di conservazione, a meno di qualche piccola macchia di umidità presente nel bagno.

Nel piano secondo seminterrato vi è uno spazio coperto delimitato dai pilastri che salgono nell'abitazione e che reggono l'immobile, verosimilmente destinati a diventare magazzini, completamente aperti a meno del lato confinante con altro immobile e con pilastri e mattoni a vista, .

Esternamente l'edificio si presenta complessivamente in buone/discrete condizioni, da rifinire e completare nella parte del secondo piano seminterrato e nella parte dell'aggiunta, chiusa solo in una parte e non rifinita nel primo piano seminterrato.

L'immobile si trova al piano strada per la parte destinata a supermercato accessibile dalla strada di comunicazione che passa nell'abitato di serpa civa



confinante nell'insieme con la suddetta strada per il lato nord, con una abitazione per il lato est, con terreno per il lato sud e con altra abitazione lato ovest, le sue coordinate geografiche sono 39°26'18.2"N 16°17'52.5"E.

Catastalmente l'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del comune di Luzzi (CS), al foglio n°50 mappale n°440 sub 1 il supermercato, classificato in Categoria C1 (Negozii e Botteghe) rendita catastale € 1.304,23, al sub 2 l'appartamento, classificato in Categoria A3 (abitazioni tipo economico) rendita catastale € 247,90, al sub 3 il piano terzo seminterrato che catastalmente risulta in corso di definizione, dove presumibilmente dovranno essere realizzati dei magazzini.

In ogni caso i dati catastali rilevati dallo scrivente ed allegati in calce alla presente perizia, risultano rispondenti a quelli della trascrizione del pignoramento.

Alla data dei sopralluoghi, effettuati il 28/06/2014 ed il 15/07/2014 non è risultato che sull'immobile vi fossero vincoli locativi, l'abitazione risultava occupata dalla famiglia [REDACTED]

Lo stabile ricade nell'ultimo P.S.C. in zona A.T.U.C. (Ambito Territoriale Urbano Consolidato) aree urbanizzate con indice di fabbricabilità di 0,4 mq/m, in ogni caso non si ritiene necessario, nè utile, procedere con ampliamenti dello stabile, che già si presenta di sufficienti dimensioni e con zone da completare che presentano solo lo scheletro con i solai o poco più.

- 2. accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);*

Dalle analisi potute effettuare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Luzzi il locale non risulta in possesso del certificato di Agibilità.



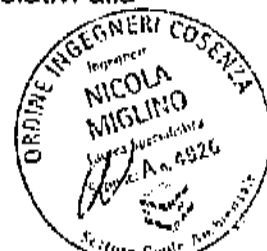
In ogni caso, attraverso una minuziosa ricostruzione della storia dello stesso locale, si è pervenuti alla conclusione che, dalla documentazione presente, tramite un completamento della stessa da parte di un tecnico, ed una integrazione delle spese necessarie, l'Ufficio Tecnico del Comune di Luzzi non ritiene vi siano motivi ostativi al rilascio del permesso a costruire in sanatoria finalizzato ad ottenere il certificato di Agibilità dell'immobile.

Dalle analisi suddette infatti è emerso che lo stesso è in possesso di valido Certificato di Idoneità Statica, nel corso degli anni sono state presentate 4 pratiche di condono edilizio 2 a nome di [REDACTED] e 2 a nome di [REDACTED] protocollate al Comune di Luzzi e di seguito specificate:

- Prot. N°12958 del 31/10/86 relativa all'abitazione ed ai magazzini a nome [REDACTED] per la legge 47/85;
- Prot. N°12957 del 31/10/86 relativa all'attività commerciale a nome di [REDACTED] per la legge 47/85;
- Prot. N°2298 del 01/03/95 relativa all'abitazione ed ai magazzini a nome di [REDACTED] per la legge 724/94;
- Prot. N°2299 del 01/03/95 relativa all'attività commerciale a nome di [REDACTED] per la legge 724/94;

Dall'attenta analisi della documentazione e degli oneri già versati nel corso degli anni, risulta che, per quanto riguarda l'abitazione:

- per il condono del 1985, l'oblazione risulta completamente pagata mentre mancano circa 110 euro per gli oneri relativi alla legge 10 del 1977 (Bucalossi), mentre per il condono del 1994 l'oblazione risulta sempre completamente pagata e mancano circa 250 euro per gli oneri relativi alla legge 10 del 1977 (Bucalossi);



Per quanto riguarda l'attività commerciale invece:

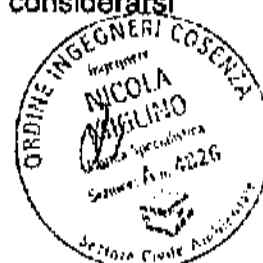
- per il condono del 1985, l'oblazione risulta parzialmente pagata, mancano infatti circa 1200 euro, mancano anche circa 110 euro per gli oneri relativi alla legge 10 del 1977 (Bucalossi), mentre per il condono del 1994 l'oblazione risulta completamente pagata e mancano circa 70 euro per gli oneri relativi alla legge 10 del 1977 (Bucalossi);

A completare il quadro delle spese comunali restano i diritti di segreteri, circa 160 euro e la marca da bollo da 16 euro per pratica.

Rilevato che nell'immobile vi sono delle difformità rispetto alla planimetria catastale per come meglio specificato nel punto 1, il sottoscritto CTU, esprime i seguenti giudizi:

- Per entrambi i sub coinvolti nelle modifiche delle tramezzature interne è necessario ~~variare~~, attraverso una pratica catastale (DOC.FA, da presentare presso l'Agenzia del Territorio della prov. di Cs), la planimetria catastale che riporta le nuove suddivisioni degli ambienti interni dell'edificio.

Ai fini della vendita occorre precisare che il D.L. 78/2010 impone ai venditori, in sede di rogito, di dichiarare la perfetta rispondenza allo stato di fatto della planimetria catastale, d'altra parte, l'Agenzia del Territorio, con la circolare 2/2010, ha precisato che in presenza di difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto di un immobile e la sua configurazione catastale (spostamenti di porte, tramezzi, ecc...), non è obbligatorio presentare la dichiarazione di variazione in catasto, poiché tali interventi non modificano la rendita, di conseguenza la planimetria catastale è da considerarsi



conforme anche in presenza di piccole variazioni che non incidono sulla rendita e il rogito può essere stipulato.

Al fine di consentire la vendita del bene quindi si può considerare l'opportunità, visto quanto esposto, di vendere l'immobile tal quale, con la riserva che l'acquirente si farà carico, a sue spese, di risolvere le difformità di tipo urbanistico sopra rilevate.

Per quanto riguarda i costi, da stime ed indagini effettuate, non dovrebbero superare, per l'abitazione:

- spese tecniche per disbrigo, presentazione ed integrazione pratiche, circa 1000 euro, sanzioni e spese comunali, circa 500 euro, sanzioni e spese catastali, circa 500 euro.

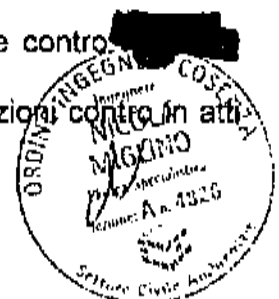
Mentre per il locale commerciale:

- spese tecniche per disbrigo, presentazione ed integrazione pratiche, circa 1000 euro, sanzioni e spese comunali, circa 1500 euro, sanzioni e spese catastali, circa 500 euro.

3. stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art.567, comma 2 cod. proc. Civ. eventualmente completandola (in particolar modo ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).

Per quanto riguarda il terzo quesito posto, si riporta il dettaglio dell'analisi e della documentazione catastale prodotta dallo scrivente:

- Ispezione Ipotecaria Catastale sulle formalità a favore e contro [redacted] dal 1979 al 2014 (dalla quale emergono due iscrizioni [redacted] in atti



di ipoteca volontaria, una del 12/08/2000 ed una del 27/11/2009, una iscrizione contro in atti di ipoteca legale del 25/05/2012 ed una trascrizione contro in un atto di verbale di pignoramento immobili del 25/02/2013);

- Ispezione Ipotecaria Catastale dell'atto di Donazione del 18/03/1997 (dalla quale si evince la successione dell'immobile in oggetto (foglio 50 mappale 440 sub 1, sub 2 e sub 3) da [REDACTED] (entrambi proprietari per 1/2) a [REDACTED];
- Ispezione Ipotecaria Catastale dell'atto esecutivo o cautelare del verbale di pignoramento immobili del 08/02/2013, presente in atti;
- Una Visura Catastale per immobili relativa al Foglio 50 mappale n°440 sub 1 (dalla quale risulta la destinazione d'uso C1 della parte dell'immobile destinata a supermercato con rendita catastale di € 1304,26);
- Una Visura Catastale per immobili relativa al Foglio 50 mappale n°440 sub 2 (dalla quale risulta la destinazione d'uso A3 della parte dell'immobile destinata ad abitazione con rendita catastale di € 247,90);
- Una Visura Catastale per immobili relativa al Foglio 50 mappale n°440 sub 3 (dalla quale risulta catastalmente ancora in fase di definizione la parte da completare dell'immobile, probabilmente destinata a magazzini);
- Ispezione Ipotecaria Catastale dell'ipoteca volontaria per la concessione a garanzia di mutuo dell'unità immobiliare identificata al foglio 50 mappale n°440 sub 1, sub 2 e sub 3 a favore del Credito Cooperativo Mediocrati e contro [REDACTED] del 11/08/2000;
- Ispezione Ipotecaria Catastale dell'ipoteca volontaria per la concessione a garanzia di mutuo fondiario dell'unità immobiliare identificata al foglio 50



mappale n°440 sub 1, sub 2 e sub 3 a favore del Credito Cooperativo Mediocrati e cont. [REDACTED] 26/11/2009;

- Ispezione Ipotecaria Catastale dell'ipoteca legale dell'unità immobiliare identificata al foglio 50 mappale n°440 sub 1, sub 2 e sub 3 a favore di Equitalia Sud s.p.a. [REDACTED] del 16/05/2012;
- Planimetria Catastale dell'immobile distinto al Foglio 50 mappale n°440 sub 1.
- Planimetria Catastale dell'immobile distinto al Foglio 50 mappale n°440 sub 2.

Da tutta la documentazione ispezionata ed allegata alla presente, si rileva che la situazione ipotecaria è chiara e descrive quanto avvenuto almeno nell'ultimo ventennio, compresi i passaggi di proprietà intervenuti sull'immobile.

4. determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;

Per come già illustrato sopra, per la stima dell'immobile, si è proceduto con la raccolta di informazioni inerenti il mercato immobiliare del posto, e ci si è avvalsi del supporto fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (di seguito O.M.I.).

Dalle stime del mercato e dalle stime O.M.I., vista la posizione dell'immobile, la sua dimensione, il suo stato di conservazione, le sue peculiarità ed i suoi punti deboli descritti nelle fasi precedenti, considerato inoltre il particolare periodo storico nel quale ci ritroviamo, si è arrivati a stabilire un prezzo probabile di



vendita di 600 €/mq sulle superfici lorde per l'abitazione e di 750 €/mq sulle superfici lorde per l'attività commerciale.

Per arrivare al valore totale dell'immobile si è preferito suddividere, ai fini del calcolo, l'immobile per tipologia, commerciale e abitativa.

Il piano terra, che si presenta in buone/discrete condizione, ha una superficie totale lorda di circa 130 mq.

Quindi la stima del valore della prima parte dell'immobile è data dal valore medio stimato, cioè 750 €/mq per i metri quadrati lordi del piano terra, che sono circa 130 mq, il valore che ne deriva è 97.500,00€.

Quindi il piano terra presenta un valore totale di 97.500,00€.

Il piano primo seminterrato si presenta in buono stato d'uso con le finiture interne in buone/ottime condizioni, l'unico piccolo problema è presente nel bagno che evidenzia qualche traccia di umidità, il piano ha una superficie totale lorda di circa 130 mq dei quali circa 20 mq destinati a balconi, inoltre lo stesso presenta un deposito/garages non rifinito, di circa 30 mq ed una corte coperta anch'essa di circa 30 mq.

Per arrivare pertanto al valore del piano, va considerato che per i balconi si considera il 50% della superficie considerata (circa 10 mq), mentre per la corte coperta e per il deposito/garages non rifinito si considera circa il 35% della superficie totale (circa 20 mq), a questo punto per la stima il primo piano seminterrato presenta una superficie equivalente di 140 mq che, moltiplicati per il valore medio di stima di 600 €/mq totalizza un valore di 84.000,00 €.

Il piano secondo seminterrato ha una superficie totale lorda di circa 90 mq, risulta completamente aperto e non rifinito, in questo caso si considera una superficie equivalente pari a circa il 30% della superficie disponibile (circa 27 mq).



pertanto moltiplicando i 600 €/mq per i 25 mq della superficie equivalente si ottiene un totale di **15.000,00€**.

A parere dello scrivente si può pensare di suddividere, visti i dati catastali, e visto lo stato di fatto dei luoghi, i 3 sub interessati dal procedimento in epigrafe, in due lotti, uno contenente il foglio 50 particella 440 sub 1 e identificato come attività commerciale sita al piano terra dell'immobile, e l'altro composto dai foglio 50 particella 440 sub 2 e sub 3 identificato come appartamento, corte e depositi distribuiti tra il primo ed il secondo piano seminterrato dell'immobile.

Per quanto appena detto, quindi si avranno due valori distinti, uno per il lotto 1, composto dal supermercato, ed uno per il lotto 2 composto dall'appartamento, dalla corte e dai depositi/garages di seguito riassunti:

LOTTO	DESCRIZIONE	VALORE [€]
1	Attività commerciale, piano terra, foglio 50 particella 440 sub1	97.500,00
2	Appartamento, corte e depositi, foglio 50 particella 440 sub2 e sub3	99.000,00

A questi valori, si ritiene congruo sottrarre per spese tecniche, catastali e comunali, rispettivamente, per come meglio specificato nel punto 2 del presente elaborato peritale, ulteriori **2.000€** per il lotto 1, ed ulteriori **3.000€** per il lotto 2.

Quindi il valore finale dei due lotti presi in considerazione, considerato tutto quanto premesso, arriva a:



LOTTO	DESCRIZIONE	VALORE [€]
1	Attività commerciale, piano terra, foglio 50 particella 440 sub1	94.500,00
2	Appartamento, corte e depositi, foglio 50 particella 440 sub2 e sub3	97.000,00

5. *suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;*

Per quanto detto finora si ritiene tecnicamente possibile vendere l'immobile in 2 lotti separati, per come descritto al punto sopra.

6. *indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;*

Per quanto riguarda il regime fiscale al quale l'immobile verrà assoggettato, quest'ultimo dipende sia dalla tipologia dell'acquirente che dalla tipologia del venditore, per ogni altra delucidazione, il sottoscritto rimanda responsabilmente a valutazione più specifica di tipo economico-commerciale da effettuare all'atto della vendita.



7. redigere un prospetto riassuntivo del quale riporti:

- a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
- b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

Per come già descritto nel resto della Perizia di stima, il procedimento n°50/2013 riguarda un immobile ubicato nel comune di Luzzi, in località Serra Civita, lungo la strada che passa dall'abitato di Serra Civita, a pochi chilometri dall'abitato di Luzzi.

Il bene è costituito da uno stabile dislocato su 3 livelli (piano terra, primo piano seminterrato e secondo piano seminterrato) adibito a supermercato il piano terra e ad abitazione con relativi depositi/garages gli altri due piani seminterrati.

In particolare la struttura presenta un piano terra, destinato ad attività commerciale e assegnato al primo lotto di vendita, identificato in catasto al foglio 50 particella 440 sub1, rendita catastale € 1304,26, e due piani seminterrati, destinati ad abitazione (occupata dalla famiglia [redacted]), corte e depositi/garages distinti in catasto al foglio 50 particella 440 sub2, rendita catastale € 247,90 e al foglio 50 particella 440 sub3, non definita.

Il percorso che ha portato alla stima dello stesso ha fatto emergere delle problematiche di minor conto sia catastali che comunali, sanabili con interventi non troppo onerosi, per come meglio descritto al punto 2, e comunque defalcati dal valore di stima al quale si era giunti.



Di seguito si riporta la tabella che riassume la suddivisione in lotti dell'immobile e il relativo valore al netto delle spese tecniche e di sanatorie comunali e catastali da affrontare:

LOTTO	DESCRIZIONE	VALORE [€]
1	Attività commerciale, piano terra, foglio 50 particella 440 sub1	94.500,00
2	Appartamento, corte e depositi, foglio 50 particella 440 sub2 e sub3	97.000,00

CONCLUSIONI

Dalle analisi e dalle valutazioni effettuate, per come riportato e sintetizzato al punto precedente, l'immobile potrà essere venduto in due lotti, il primo per un valore di € 94.500,00 ed il secondo per un valore di € 97.000,00, portando il tutto ad un totale di stima di € 191.500,00.

Ritenendo di aver svolto il mandato affidatomi e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione della quale fa parte integrante anche la seguente documentazione:

- n°3 visure per immobile foglio 50 part.lla 440 sub 1, sub2 e sub3 (3 fogli)



- n°2 verbali di sopralluogo, uno del 28/06/2014 ed uno del 15/07/2014 (2 fogli);
- n°1 ispezione ipotecaria relativa al verbale di pignoramento immobili del 08/02/2013 (2 fogli);
- n.2 stampe di planimetrie catastali in scala del foglio 50 part.IIa 440 sub 1 e sub 2 (2 fogli);
- n°1 ispezione ipotecaria per nominativo per [REDACTED] (2 fogli);
- n°1 ispezione ipotecaria relativa all'atto notarile di ipoteca legale del 16/05/2012 (3 fogli);
- n°1 ispezione ipotecaria relativa all'atto notarile di ipoteca volontaria del 26/11/2009 (3 fogli);
- n°1 ispezione ipotecaria relativa all'atto notarile di ipoteca volontaria del 11/08/2000 (3 fogli);
- n°3 ispezione ipotecaria per foglio 50 particella 440 sub1, sub 2 e sub 3 (6 fogli totali);
- n°1 Ispezione ipotecaria sull'atto di donazione del 18/03/1997 (2 fogli);
- n°1 Cd con Perizia in formato digitale e Foto dei luoghi.

Per un totale di 28 fogli.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Ing. Nicola MIGLINO)

