

1. Sommario

1. Sommario.....	1
2. Premessa.....	2
3. Iter delle operazioni peritali.....	3
3.1. Indagini presso enti ed uffici preposti.....	3
3.2. Sopralluoghi.....	4
4. Risposte ai quesiti.....	6
4.1. Quesito n.1.....	6
4.2. Quesito n.2.....	6
4.3. Quesito n.3.....	7
4.4. Quesito n.4.....	8
4.5. Quesito n.5.....	10
4.6. Quesito n.6.....	11
4.7. Quesito n.7.....	11
4.8. Quesito n.8.....	12
4.9. Quesito n.9.....	14
4.10. Quesito n.10.....	14
4.11. Quesito n.11.....	14
4.12. Quesito n.12.....	15
4.13. Quesito n.13.....	15
4.14. Quesito n.14.....	15
4.14.1. Il metodo di stima adottato.....	16
4.14.2. La superficie commerciale.....	17
4.14.3. Il valore medio unitario.....	17
4.14.4. Stima dell'immobile.....	18
4.15. Quesito n.15.....	21
5. Conclusioni.....	22

2. Premessa

La presente perizia ha come scopo la stima dei beni sottoposti a pignoramento immobiliare relativamente alla **procedura esecutiva 99/2009**, vertente tra _____, _____ di _____
(**creditore procedente**),
_____ (**creditore intervenuto**), e _____ nato a _____

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza il 22 Maggio 2009, trascritto presso la CC.RR.II. di Cosenza il 08 Giugno 2009 al n. 16108 R.G. ed al n. 11240 R.P., il _____), ha richiesto l'espropriazione per i diritti di proprietà pari ad 1/1, del seguente cespite appartenente al _____ :

1. (lotto unico) appartamento sito nel _____,

Categoria A/2, classe 2, Zona Cens. 2, consistenza 8,5 vani, Rendita € 768,23 in ditta _____.

Accedendo a tale richiesta, la SS.VV.II., in **data 05 Luglio 2011** ha nominato, quale esperto stimatore, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto il **numero 1**, il sottoscritto _____.

3. Iter delle operazioni peritali

Il sottoscritto _____, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui **all'art. 567 comma 2 c.p.c.**, ha dato inizio alle operazioni peritali che si sono condotte attraverso due modalità.

Per l'espletamento dell'incarico affidatomi il sottoscritto ha condotto indagini presso:

1. gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza;
2. l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo;
3. l'Ufficio Anagrafe del Comune di Montalto Uffugo;
4. lo studio del Notaio _____ ;
5. lo studio della **società** _____ in _____, che amministra il condominio;
6. il Tribunale di Cosenza.

Contestualmente alle indagini avviate presso gli uffici e gli enti preposti, in data **18 Agosto 2011** alle **ore 15:00** il sottoscritto ha eseguito il primo sopralluogo, con esito positivo, alla presenza della

_____ identificata a mezzo _____ rilasciata dal _____ in data **17/02/2010**. Successivamente in data **24 Febbraio 2012**, a seguito del rilascio della documentazione tecnico urbanistica fornita dal _____ in data **07 Febbraio 2012**, il sottoscritto ha condotto un secondo sopralluogo per verificare il rilievo condotto durante il primo sopralluogo e confrontare le piante del progetto autorizzato e depositate presso il

3.1. Indagini presso enti ed uffici preposti

Le lettere inoltrate alle parti per l'avviso di sopralluogo si allegano alla presente sotto il **numero 2**, mentre le lettere di richiesta presso uffici o enti competenti si allegano sotto il **numero 3**.

Le indagini eseguite presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza si sono svolte il giorno 18 e 19 Agosto 2011 e successivamente il giorno 22 Febbraio 2012, i giorni 02, 07, 09 e 13 Marzo 2012 al fine di ottenere i necessari documenti e compiere le opportune verifiche; sono stati acquisiti l'estratto di mappa, la visura catastale storica, l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale (prima e

dopo l'aggiornamento degli elaborati), nonché l'elenco sintetico delle formalità oltre le note non presenti nel fascicolo depositato presso il Tribunale di Cosenza, relativamente all'immobile oggetto del pignoramento. I documenti prodotti sono allegati in originale alla presente relazione rispettivamente sotto il *numero 4* e il *numero 5*.

Il giorno **24 Novembre 2011** il sottoscritto si è recato presso l'ufficio del **Protocollo del Comune** al fine di inoltrare la richiesta, all'Ufficio competente, per l'**accesso agli atti** e il successivo rilascio della documentazione necessaria allo svolgimento della presente relazione.

I giorni **29 e 30 Novembre 2011** il sottoscritto si è recato presso lo **Studio del** al fine di ritirare l'Atto Pubblico di Compravendita del cespite oggetto di pignoramento, che alla presente si allega sotto il *numero 7*.

I giorni **19 Dicembre 2011, 26 Gennaio e 07 Febbraio 2012**, previo accordo con i dipendenti dell'Ufficio Tecnico, il sottoscritto si è recato presso il , per effettuare l'accesso agli atti e ritirare la documentazione necessaria richiesta che alla presente si allega sotto il *numero 6*.

Il giorno **07 Febbraio 2012**, il sottoscritto si è recato presso l'**Ufficio Anagrafe del Comune** , per il ritiro della documentazione anagrafica relativa ai soggetti occupanti l'immobile oggetto di pignoramento, che alla presente si allega sotto il *numero 8*.

3.2. Sopralluoghi

In data 02 Agosto 2011 il sottoscritto ha inviato a mezzo posta raccomandata A/R a tutte le parti apposita lettera, con la quale si preannunciava il sopralluogo presso l'immobile in oggetto, per analizzarne la consistenza, la superficie nonché la qualità.

In particolare:

1. con lettera è stato avvisato);
2. con lettera è stato avvisato);

3. con lettera _____ è stata avvisata

);

4. con lettera _____ è stato avvisato il

);

5. con lettera _____ è stata avvisata la

).

In data **18 Agosto 2011** alle **ore 15:00** il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto del pignoramento sito in _____, per come indicato nelle lettere raccomandate di avviso inviate alle parti.

Il sopralluogo è iniziato regolarmente con una ricognizione esterna per prendere visione dello stato del fabbricato, dove al secondo piano è ubicato l'appartamento oggetto del pignoramento. Lo stato esterno del fabbricato è stato ritratto a mezzo di fotografie scattate dal sottoscritto ed allegate alla presente sotto il **numero 10**. Successivamente il sottoscritto si è recato all'interno dell'appartamento dove ha proceduto, alla presenza della _____, del _____, ad analizzare la qualità delle rifiniture, ad eseguire un rilievo metrico con apposita strumentazione, ed infine ad eseguire un numero opportuno di fotografie che raffigurano lo stato dell'immobile, allegate alla presente sotto il **numero 10**. Alle **ore 17:15** il sottoscritto ha concluso le operazioni di sopralluogo riservandosi la possibilità di un successivo accesso per verificare quanto rilevato.

Il **giorno 22 Febbraio 2012** alle **ore 15:00**, previo preavviso, il sottoscritto si è recato nuovamente presso l'immobile oggetto del pignoramento al fine di eseguire una verifica del rilievo metrico condotto in data **18 Agosto 2011**. Alle operazioni di verifica erano presenti i _____. Alle **ore 17:00** circa il sottoscritto ha concluso le operazioni di sopralluogo.

I verbali di sopralluogo si allegano alla presente relazione sotto il **numero 9**.

4. Risposte ai quesiti

In relazione all'incarico affidatomi di seguito sono elencati i quesiti posti dalla **SS.VV.II.** ai quali, il sottoscritto _____, ha dato risposta. Per facilitare la lettura della presente perizia vengono riportati i quesiti e successivamente le risposte.

4.1. Quesito n.1

“Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma Cod. Proc. Civ. (estratto del Catasto e 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 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”

Il sottoscritto ha controllato la completezza della documentazione di cui all'**art. 567, 2° comma C.P.C.** e successivamente ha acquisito presso l'**Agenzia del Territorio** la necessaria documentazione Catastale, nonché Ipotecatale, che alla presente si allega rispettivamente sotto il **numero 4** e **il numero 5**.

4.2. Quesito n.2

“Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)”

Il sottoscritto, sulla base dei **documenti in atti**, e dalle risultanze di una ispezione ipotecaria (sia per soggetto che per immobile) condotta in data **22/02/2012**, presso l'**Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cosenza Servizio di Pubblicità Immobiliare**, che alla presente si allega sotto il **numero 5**, ha predisposto, per completezza di documentazione, l'elenco di tutte le formalità pregiudizievoli del ventennio.

L'analisi della documentazione e dell'ispezione riferita all'immobile censito al **N.C.E.U.**, oltre che al è schematicamente riportata nella **tabella 4.2.1**:

N.	Descrizione Formalità
1)	
2)	
3)	
4)	
5)	
6)	

Tabella 4.2.1

4.3. Quesito n.3

“Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene, ed in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all’art. 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”

Le documentazione catastale, mappe planimetrie e visure, acquisite dal sottoscritto presso gli **Uffici dell’Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza**, che si allegano sotto il **numero 4**, identificano correttamente il bene

pignorato. Trattandosi di fabbricati Urbani, censiti al N.C.E.U. e non di terreni, non è stato acquisito alcun certificato di destinazione urbanistica.

4.4. Quesito n.4

“Descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazioni verso l’esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città”

L’immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel _____, ed è posto al **secondo piano** (terzo fuori terra) di un fabbricato multipiano composto **da due piani seminterrati**, un **piano terra**, oltre **tre piani (4 piani fuori terra**, come evidente dall’elaborato planimetrico che alla presente si allega sotto il **numero 4**).

Dalle **Tabelle Millesimali**, che alla presente si allegano sotto il **numero 11**, si evince che l’appartamento del Signor _____ fa parte della **Scala B**.

Il fabbricato esternamente versa in **mediocri** condizioni di manutenzione, per come evidente dalle foto allegate sotto il **numero 10** che ritraggono l’esterno. L’edificio risulta rivestito esternamente da **piastrelle di colore bianco**, nella maggior parte delle superfici delle facciate, mentre le rimanenti parti sono **intonacate e pitturate** con una tinta di tonalità scura. Il fabbricato è dotato di un’ampia corte di pertinenza, dove sono individuati posti auto a servizio del fabbricato. Le scale interne di accesso agli appartamenti risultano **intonacate e pitturate di bianco** e versano anch’esse in mediocri condizioni, mentre il portoncino di ingresso è di **metallo con vetro**. E’ presente un **impianto citofonico**.

L’unità immobiliare urbana oggetto di pignoramento è un ampio alloggio la cui divisione interna è ben distribuita. Nello specifico l’appartamento si compone di un

piccolo ingresso dal quale si accede alla **sala** di ampie dimensioni; dalla **sala** si accede verso OVEST su un **balcone** che circonda due lati del fabbricato e quindi dell'appartamento, verso NORD nella **cucina** composta da un **tinello** e un secondo ambiente di più piccole dimensioni, verso SUD nel **terrazzo**, che alla data del sopralluogo risulta chiuso attraverso una serie di opere fisse costituite da muretti in mattoni e infissi in alluminio e vetro, e che di fatto definiscono un **volume e dunque un ambiente abitabile interno**, dove è presente anche un caminetto, per come evidente nelle foto allegate sotto il **numero 10**. Dalla **sala** si accede in direzione SUD ad una **camera da letto doppia**, la quale risulta accessibile anche da una seconda porta posta nel **corridoio**. Il **corridoio**, al quale si accede dalla **sala** procedendo in direzione Est, mette in comunicazione la zona giorno anzi descritta con la zona notte. Quest'ultima è composta da un **ripostiglio** (ricavato dalla divisione della originaria sala con una piccola paretina di materiale debole), una **camera da letto matrimoniale**, una **camera da letto singola**, un **bagno** e dalla seconda **camera da letto** precedentemente descritta, accessibile anche dalla sala. Dalla **camera da letto singola** si accede verso SUD su un ampio **balcone**, mentre dalla **camera da letto doppia** si accede allo stesso **balcone** che circonda i due lati dell'appartamento anzi descritto, accessibile peraltro anche dall'ambiente ricavato dalla chiusura del terrazzo.

Le superfici calpestabili desunte dal rilievo eseguito sul posto, che alla presente si allega sotto il **numero 12**, sono di seguito specificate:

1. **Superficie calpestabile interna** (come da progetto assentito): **126,80 m²** circa;
2. **Superficie calpestabile interna** (ambienti chiusi non in conformità al progetto approvato): **22,50 m²** circa;
3. **Superficie calpestabile balconi**: **37,70 m²** circa.

L'appartamento confina a **Nord** con altra u.i.u., con vano scala e con corte comune, a **EST** con altra u.i.u., a **SUD** e a **OVEST** con corte comune.

L'appartamento è regolarmente censito al **N.C.E.U.**

Dalle tabelle millesimali fornite dall'Amministratore Pro Tempore non emerge la presenza di pertinenze, accessori e parti comuni, se non per le scale nella misura di 124,87 millesimi come si desume dalla Tabella B.

L'edificio è realizzato attraverso una struttura intelaiata costituita da **travi e pilastri in calcestruzzo armato**. Gli infissi sono del tipo alluminio interno - alluminio esterno, con tapparelle avvolgibili, mentre le porte interne sono in legno color noce scuro a battente, all'infuori di quella della cucina e quella dell'ingresso che sono del tipo a mantovana. I pavimenti e i rivestimenti sono in gres porcellanato. L'impianto termico è autonomo, mentre l'impianto elettrico e idrico sono presenti e risultano funzionanti.

E' da far presente che nell'appartamento, e più precisamente nel bagno in camera, sono state rilevate **evidenti macchie di umidità**, mentre i **succioli dei balconi risultano deteriorati** e in alcuni punti, precisamente il succiolo del balcone lato SUD adiacente alla veranda, risulta interessato da un fenomeno avanzato di ossidazione dei ferri di armatura con distacco dell'intonaco e scoppio delle pignatte; quanto descritto appare evidente dalle foto allegate sotto il **numero 10**.

La zona è caratterizzata da fabbricati di tipo semi intensivo e semi estensivo di recente e meno recente costruzione.

L'accesso alla zona è garantita da una _____, la quale agevolmente collega la

Il collegamento _____ garantisce in circa 4 chilometri il raggiungimento dello svincolo autostradale _____ e dei **centri commerciali** che sono localizzati in prossimità del predetto svincolo. Nella zona di _____, a pochi chilometri dalla zona _____ sono presenti le principali attività commerciali, **banche, farmacie, ristoranti, negozi di diverso genere**.

La città di _____, e nello specifico il _____, dove è presente il **Municipio** e altri uffici pubblici, distano dalla zona in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente perizia, **circa 12 km**, e risulta facilmente raggiungibile attraverso strade ad elevata capacità.

4.5. Quesito n.5

“Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del

bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”

Il bene è stato correttamente individuato nell'atto di pignoramento per quanto attiene indirizzo, e dati catastali. Il numero civico indicato nell'atto di pignoramento è il **numero 10**, mentre dal sopralluogo è emerso che il numero civico è il **numero 26**. Non sono state rilevate altre difformità.

4.6. Quesito n.6

“Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”

Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire l'aggiornamento della **toponomastica** attraverso opportuna procedura **DOCFA**, presentata dal sottoscritto ed approvata dall'**Agenzia del Territorio** con numero di protocollo del **02/03/2012**; con tale procedura è stata corretta l'ubicazione

Successivamente è stata aggiornata attraverso opportuna procedura **DOCFA**, presentata dal sottoscritto ed approvata dall'**Agenzia del Territorio** con numero di protocollo del **09/03/2012**, la planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto, poiché quella richiesta precedentemente alla data del sopralluogo, e presente in banca dati, rappresentava una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre che una diversa consistenza del terrazzo presente sui lati OVEST e SUD, che alla data del sopralluogo è risultato parzialmente chiuso con opere fisse in due punti, definendo, per come già descritto in precedenza, un ampio volume, oltre un secondo volume più piccolo per come indicato nell'**allegato 12**, rilievo dello stato dei luoghi.

4.7. Quesito n.7

“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”

La zona territoriale omogenea in cui ricade il fabbricato dove al piano secondo (terzo fuori terra) è posta l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, è di

Completamento B3. Si fa presente che il _____ sta redigendo il P.S.C. secondo le disposizioni di Legge.

4.8. Quesito n.8

“Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l’esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto 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”

Il fabbricato in cui è ubicato l’immobile oggetto della presente perizia è stato costruito in forza della

Il fabbricato è stato dichiarato **Abitabile e Agibile** in data _____

L’appartamento oggetto della presente relazione tecnica è stato oggetto di alcuni abusi che di seguito vengono descritti:

1. Chiusura del terrazzo in prossimità del lato SUD del fabbricato che ha determinato la realizzazione di un **volume interno abitabile**, e realizzazione all’interno di un **camino** (difformità indicata con il simbolo <*> sulla planimetria di rilievo, che alla presente si allega sotto il **numero 12**);
2. Chiusura del terrazzo in prossimità della cucina che ha determinato la realizzazione di un **piccolo volume interno abitabile** utilizzato come ripostiglio (difformità indicata con il simbolo <*> sulla planimetria di rilievo, che alla presente si allega sotto il **numero 12**);
3. Diversa distribuzione degli spazi interni.

Gli abusi di cui ai punti precedenti 1, 2 e 3 non sono stati sanati e sono sanabili. Nello specifico **gli abusi di cui ai punti 1 e 2 rientrano nella tipologia di abuso 1**: “*Tipologia 1. Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*”; **l’abuso di cui al punto 3** rientra nella **tipologia di abuso 6**: “*Tipologia 6. Opere di manutenzione straordinaria, come definite all’articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal*

titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume”, **Legge 24 novembre 2003, n. 326 - Conversione in legge del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, ALLEGATO 1, Tipologia di opere abusive suscettibili di sanatoria alle condizioni di cui all’articolo 32, comma 26.**

In relazione ai predetti abusi, il costo della sanatoria è determinato in accordo alla **tabella c** e alla **tabella d** allegate alla **Legge 326/2003** come di seguito indicato nella **tabella 4.8.1**:

Misura dell’oblazione				
Tipologia	Descrizione degli abusi	Immobili residenziali (€/m ²)	Superficie da sanare (m ²)	Totale (€)
1	Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici	100,00	23,84	2.384,00
Tipologia	Descrizione degli abusi	Misura dell’oblazione a forfait (€)		
6	Opere di manutenzione straordinaria, come definite all’articolo 3, comma 1, lettera b), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dalla normativa regionale, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume	516,00		
Misura dell’anticipazione degli oneri di concessione (applicabile solo agli abusi di cui ai precedenti punti 1 e 2)				
	Numero abitanti	Nuove costruzioni e ampliamenti (€/m ²)	Superficie da sanare (m ²)	Totale (€)
2°	Da 10.001 a 100.000	55,00	23,84	1.311,20

Tabella 4.8.1

Il costo della sanatoria, per quanto riguarda gli oneri concessori, è pari a € **4.211,20**, oltre le spese tecniche da corrispondere ad un tecnico abilitato per la stesura della documentazione a corredo dell’istanza di condono presumibilmente quantificati in € **1.500,00** oltre IVA e cassa di previdenza come per legge.

4.9. Quesito n.9

“Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest’ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del 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”

Il sottoscritto ha formato per la vendita **un solo lotto**, poiché trattasi di un appartamento, per cui non divisibile.

4.10. Quesito n.10

“Dica, nel caso l’immobile sia pignorato pro quota, se esso sia divisibile in natura procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all’identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l’esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 Cod. Proc. Civ. dall’art. 846 C.C. e dalla L. 3 Giugno 1940, n° 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa”

L’immobile è stato pignorato **per i diritti di proprietà nella ragione dell’intero**, pertanto si procede alla valutazione dell’intero.

4.11. Quesito n.11

“Accerti se l’immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l’Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l’esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene”

L'immobile risulta occupato dall'esecutato _____ oltre che dalla signora _____, presente alla data del sopralluogo, nata a Luzzi il 10/03/1954, e dai rispettivi figli nel _____, per come evidenziato dalla stato di famiglia storico e i certificati di residenza, che alla presente si allegano sotto il **numero 8**. Il _____ non risultano

4.12. Quesito n.12

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

L'evenienza relativa a questo quesito non sussiste.

4.13. Quesito n.13

“Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”

Le indagini condotte presso il _____, le cui risultanze sono espresse nella lettera allegata alla documentazione tecnica ricevuta in risposta ai quesiti posti dal sottoscritto con richiesta _____, inerenti al suddetto quesito, hanno consentito di stabilire che non sussistono vincoli di alcuna natura.

4.14. Quesito n.14

“Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura su cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9

anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)"

La determinazione del **più probabile valore di mercato P** di un bene è un'operazione complessa, che deve tenere in considerazione principalmente alcuni fattori quali la regolarità urbanistica, le condizioni della zona in cui l'immobile è ubicato, le condizioni di manutenzione sia esterne che interne, oltre che la qualità delle rifiniture adottate. Per conseguire tale valutazione il sottoscritto ha utilizzato il cosiddetto "**criterio sintetico comparativo**".

Nei sottoparagrafi successivi viene brevemente descritto il metodo di stima adottato per determinare il **più probabile valore di mercato P** degli immobili oggetto della presente stima (

).

4.14.1. Il metodo di stima adottato

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa, che possiamo definire come un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio: **il valore di stima**.

Il valore di stima è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta **il più probabile valore di mercato del bene**. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal **prezzo di mercato**, che rappresenta *il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento*.

La determinazione del **più probabile valore di mercato** è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile. L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato sul mercato per lo stesso bene. Pertanto la corretta valutazione di un bene deve

essere logica e razionale, e basata su riferimenti concreti, deve considerare il bene da stimare nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, deve avere nel contempo anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "**criterio sintetico comparativo**".

Il procedimento di stima utilizzato, comunemente noto anche come metodo di **stima diretto**, prevede il reperimento dei cosiddetti "**prezzi noti**" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/m^2 , €/vano , €/m^3), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie. Il **valore medio unitario, U**, espresso in € per m^2 di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine finalizzata ad ottenere i **valori medi unitari di zona**, attraverso indagini condotte con la consultazione dei "**borsini immobiliari**" e precisamente **fonte OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cosenza**. La fonte appena citata è stata interrogata dal sottoscritto attraverso una richiesta telematica, immediatamente precedente al rilascio della presente relazione, e se ne allega specifica sotto il **numero 13**

4.14.2. La superficie commerciale.

La **consistenza** di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale S_c** espressa in metri quadrati.

La **superficie commerciale S_c** viene determinata moltiplicando le superfici reali, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni **coefficienti correttivi**. Ciascuna superficie è stata valutata diversamente per trasformarla nella sua **consistenza commerciale**.

4.14.3. Il valore medio unitario

Il **valore medio unitario U** è stato ricavato attraverso le indagini svolte tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio. Si è tenuto in considerazione infine delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

4.14.4. *Stima dell'immobile*

Il sottoscritto, condotte le opportune indagini in loco e sulla base dell'interrogazione specifica dell'OMI, ha stabilito ragionevolmente che, per quanto riguarda la superficie di tipo abitativo, il **valore medio unitario U** , riferito alla **macrozona** in cui ricade l'immobile e per immobili che abbiano la condizione di manutenzione più frequente in zona, è pari a **€m² 1.075,00**. Moltiplicando questo valore per la **superficie commerciale S_c** è stato ottenuto il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**, cioè il valore medio del quartiere considerato; esso non è il **più probabile valore di mercato dell'immobile P** in oggetto. Per determinare tale valore è strettamente necessario considerare le caratteristiche proprie dell'abitazione esaminata, nonché dell'intero fabbricato e della zona in cui lo stesso è ubicato. Pertanto il **valore medio unitario U** sarà moltiplicato per tre **macrocoefficienti** di seguito indicati con δ , Δ e Ω , il cui significato viene sinteticamente descritto di seguito:

1. δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è ubicato l'immobile;
2. Δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche proprie dell'edificio;
3. Ω è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio.

Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nella **tabella 4.14.4.1**.

Macrocoefficienti correttivi		
δ	Δ	Ω
0,8397	0,8938	1,2955
Produttoria Π		0,9723

Tabella 4.14.4.1 macrocoefficienti correttivi applicati per l'unità immobiliare.

Il valore δ scaturisce dalla seguente produttoria:

$\delta_1 = 1,00$ (distanza dal centro cittadino compresa tra i 1001 e i 3000 m – **caratteristica posizionale centralità**);

$\delta_2 = 0,933$ (presenza di fognatura = 1, presenza di adduzione idrica = 1, presenza di linea elettrica = 1, presenza di telefonica - **caratteristiche funzionali primarie positive**; assenza di scuole nelle vicinanze = 1, assenza di giardini = 0,99,

assenza di uffici pubblici nelle vicinanze = 1 presenza di stazione ferroviaria nelle vicinanze = 1,05 - **caratteristiche funzionali secondarie positive**; presenza di negozi = 1,05, assenza di impianti sportivi = 1, assenza cinema e teatri nelle vicinanze = 1 – **caratteristiche funzionali terziarie positive**; assenza di depuratori = 1 – **caratteristiche funzionali primarie negative**; presenza di binari ferroviari = 0,90 , assenza di ospedali e carceri nelle vicinanze = 1 - **caratteristiche funzionali secondarie negative**; presenza di discoteche o locali notturni = 0,95, assenza di stadi = 1 - **caratteristiche funzionali terziarie negative**);

$\delta_3 = 0,90$ (assenza di elemento naturale predominante = 1,00, assenza di panoramicità = 1,00, assenza di elemento artificiale predominante = 1,00 – **caratteristiche estetiche di zona di visuale**; assenza di verde pubblico fruibile = 1,00, presenza di strutture artificiali importanti da attraversare = 0,90 - **caratteristiche estetiche di zona di fruizione diretta**);

$\delta_4 = 1$ (coefficiente sociale della zona).

Il valore Δ scaturisce dalla seguente produttoria:

$\Delta_1 = 1$ (presenza di impianto elettrico = 1,00, presenza di impianto idraulico = 1,00, presenza di impianto gas = 1,00, presenza di impianto riscaldamento autonomo = 1,00, presenza di impianto telefonico = 1,00, presenza di impianto citofonico = 1,00 - **caratteristiche funzionali dell'immobile**);

$\Delta_2 = 0,960$ (elemento architettonico facciata nell'insieme mediocri = 0,98, facciata decori mediocri = 0,98, scala edificio = 1,00, accessi alle unità mediocri = 1,00, portoni di ingresso mediocri = 1,00 composizione spaziale sufficiente 1,00 - **caratteristiche estetiche dell'immobile**);

$\Delta_3 = 1,00$ (assenza del portiere = 1) - **caratteristiche sociali dell'immobile**);

$\Delta_4 = 0,931$ (necessità di lavori di manutenzione ordinaria sulle facciate esterne = 0,95, necessità di manutenzione ordinaria sulle parti esterne 0,98 - **caratteristiche funzionali dell'immobile**).

Il valore Ω scaturisce dalla seguente produttoria:

$\Omega_1 = 1,740$ (illuminazione buona = 1,10, buona ventilazione = 1,07, buona insolazione = 1,05, dimensione degli ambienti buona = 1,10, disposizione degli ambienti buona = 1,15, normale presenza di zone morte = 1,00, buona presenza di

ambienti di deposito = 1,03, qualità dei servizi normale 1,00, qualità cucina = buona = 1,08 – **Aspetti funzionali dell'alloggio**);

$\Omega_2 = 0,922$ (portone di ingresso normale = 1,00, porte interne normali = 1,00, tinteggiature e decori interni normali = 1,00, pavimentazioni normali 1,00, piastrelle e pareti W.C. mediocri = 0,95, piastrelle pareti cucina mediocri = 0,97, finestre normali = 1,00, altre finiture normali = 1,00 – **Varianti estetiche dell'alloggio**);

$\Omega_3 = 1,00$ (affaccio prevalente della zona giorno su corte 1,00, presenza multipiano su 2/4 livelli 1,00 – **Varianti posizionali dell'alloggio**);

$\Omega_4 = 0,85$ (tra i 151,00 m² e i 180,00 m²– Varianti dimensionali dell'alloggio);

$\Omega_5 = 0,95$ (necessità di interventi di rifacimento del bagno in camera, oltre altre opere di ripristino minori 0,95 – **Varianti di conservazione dell'alloggio**).

La produttoria Π dei tre coefficienti è dunque pari a: 0,9723.

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente **tabella 4.14.4.2**.

Superficie Commerciale			
Tipologia	Superficie lorda m ²	Coeff. Destinazione d'uso	Superficie Commerciale m ²
Abitativa	146,22	1	146,25
Terrazzi chiusi in difformità	24,88	0,80	19,90
Terrazzi/Balconi	39,86	0,35	13,95
Superficie commerciale			180,10

Tabella 4.14.4.2 calcolo delle superfici commerciali

Il **più probabile valore di mercato** dell'immobile oggetto della presente perizia tecnica e di stima è stato calcolato e riportato nella **tabella 4.14.4.3**.

Il più Probabile Prezzo di mercato P					
Valore Unitario U (€/m ²)	Medio	Superficie Commerciale (m ²)	S _c	Produttoria II	Valore (€/m ²)
1075,00		180,10		0,9723	€ 188.244,57
Oneri Condono Edilizio					€ 5.711,20
Più Probabile Valore di Mercato U					€ 182.533,37

Tabella 4.14.4.3: calcolo del più probabile prezzo di mercato

In definitiva in cifra tonda la stima dell'immobile è pari ad **€182.533,00**.

4.15. Quesito n.15

“Riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita,: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base”

La sintesi dei dati richiesti nel quesito viene di seguito indicata per completezza e riportata in apposito foglio riassuntivo a parte, come richiesto dalla SS.VV.II.

SINTESI LOTTO	
Descrizione	
Dati catastali	Nuovo Catasto Edilizio Urbano
Natura	
Titolarità giuridica	Piena proprietà per 1/1
Valore base stimato	€ 188.244,57
Detrazioni per Condono	€ 5.711,20
Prezzo base in cifra tonda	€ 182.533,00

5. Conclusioni

Avendo il sottoscritto completato il mandato conferitogli, ringrazia la SS.VV.II. per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione in due copie cartacee, oltre che su supporto informatico (CD-ROM), e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Alla presente relazione si allegano e ne costituiscono parte integrante n. 13 allegati, un elenco allegati oltre due CD-ROM contenente la relazione e gli allegati in formato elettronico.

Cosenza 15 Marzo 2012