

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 1/2017 R.G.E.I.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
Ill.ma Dott.ssa Giusi Ianni

ELABORATO PERITALE

CREDITORE:

[REDACTED]
rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Giuseppe Dodaro

Via Europa n.3, 87040 Mendicino (CS)
mail: ing.gius.dod@gmail.com
pec: giuseppe_dodaro@pec.it
cell: 329/3372005



Premessa

In merito alla procedura esecutiva N.R.G.E. 1/2017, lo scrivente, ing. Giuseppe Dodaro, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 5297, è stato nominato CTU al fine di stimare i beni di proprietà dell'esecutato previo descrizione dei cespiti, iscrizione nei registri ipo-catastali, corrispondenza della situazione dei luoghi con quanto trascritto in catasto, presenza di autorizzazioni urbanistiche e commerciabilità dei medesimi immobili.

L'incarico è stato formalizzato al sottoscritto, ing. Giuseppe Dodaro, dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa [REDACTED], con ordinanza del 01 febbraio 2019.

Il sottoscritto, dopo avere accettato l'incarico, in data 27/02/2019 ha espletato n. 1 sopralluogo (*Alleg.1*), ed ha effettuato le opportune ricerche per poter dare seguito alla stesura della perizia.

Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha dato lettura dei quesiti formulati dal Giudice in presenza del convenuto, ed ha proceduto ad una ricognizione dei luoghi, effettuando rilievi metrici, fotografici e verificando la corrispondenza del bene alle planimetrie progettuali e catastali.

Di seguito verranno trascritti i 15 quesiti, formulati dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, e per ognuno di essi è data risposta più appropriata.

Quesito n.1	<i>Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto 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) segnando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e le trascrizioni del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto del pignoramento).</i>
Risposta al quesito n.1	<p>Diritti</p> <p>Visto il certificato storico ipo-catastale, in atti, a firma del Notaio Dott. [REDACTED], e la visura storica del 08/03/2019 (<i>Alleg.2</i>), gli immobili sono identificati al N.C.E.U. del Comune di San Marco Argentano al Foglio 53 p.la 401 subb. 14 e 39.</p> <p>Dalla documentazione recuperata, sui beni grava per i diritti pari ad 1/1 la nuda proprietà in favore del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], e per la quota di 1/1 l'usufrutto in favore della Sig.ra [REDACTED], nata a Luzzi il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED].</p> <p>In merito alla posizione della Sig.ra [REDACTED], si precisa che presso l'Agenzia dell'Entrate alla stessa è attribuito codice fiscale [REDACTED] ([REDACTED], nata a Luzzi (CS) il [REDACTED]) differente da quello riportato nella relazione ventennale del Notaio ([REDACTED]), <i>Alleg.3</i>.</p> <p>Provenienza</p> <p>I beni in oggetto sono pervenuti, per usufrutto 1/1, alla Sig.ra [REDACTED], nata a Luzzi il [REDACTED], deceduta il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED] e, per nuda proprietà 1/1, al Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], a seguito di compravendita del 04/02/1999, rep: 47417, Notaio: [REDACTED], trascritto il 17/02/1999 ai nn. 3347/2597, da [REDACTED]</p>



Quesito n. 2	<i>Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale)</i>
Risposta al quesito n.2	<p>Sugli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di San Marco Argentano al Foglio 53 p.lla 401 subb. 14 e 39 sono state individuate le seguenti formalità pregiudizievoli:</p> <p>a) <u>Nota di iscrizione del 25/01/2017</u> - Registro Generale 2123, Registro Particolare 1794, Uff. Giudiziario Tribunale di Cosenza, ATTO ESECUTIVO 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO.</p> <p>A favore: [REDACTED], Sede: Roma (RM) codice fiscale: [REDACTED].</p> <p>Contro: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].</p> <p>(Si allega l'elenco sintetico delle formalità, note di iscrizione e di trascrizione Alleg.4)</p>

Quesito n. 3	<i>Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.</i>
Risposta al quesito n.3	<p>È stata acquisita la mappa censuaria del bene distinto al Foglio 53 p.lla 401 subb. 14 e 39 presso la Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali – per la corretta identificazione del bene, (Alleg.5).</p>

Quesito n. 4	<i>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 città e dalle principali vie di comunicazioni verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principi collegamenti verso il centro della città;</i>
Risposta al quesito n.4	<p>Ubicazione degli immobili: i beni pignorati sono ubicati nel Comune di San Marco Argentano, in via Negroni n. 136, piano mansarda, fig. 1, 2.</p> <div data-bbox="566 1568 1228 2004" data-label="Image"></div> <p>Fig. 1. Individuazione del fabbricato censito al Foglio 53 p.lla 401, San Marco Argentano (CS).</p>





Fig. 2. Individuazione del fabbricato con indicazione del portone d'ingresso.

Identificazione catastale:

i beni sono censiti al N.C.E.U. del Comune di San Marco Argentano al Foglio 53 p.lla 401 sub. 14, Cat. C/2, classe 2, consistenza 20 m², superficie catastale totale 25 m², rendita 25,82 € e al Foglio 53 p.lla 401 sub. 39 Cat. C/2, classe 2, consistenza 26 m², superficie catastale totale 29 m², rendita 33,57 €.

Caratteristiche estrinseche:

I beni sono due soffitte ubicate al piano mansarda di un fabbricato ad uso residenziale. Esso dista circa 25 minuti dallo svincolo autostradale di Tarsia Nord, ed è raggiungibile da quest'ultimo per mezzo della Strada Provinciale, SP94, e della Strada Statale, SS283. Il tessuto urbano su cui sorge l'immobile, in zona limitrofa al Centro Storico, risulta urbanizzato per le caratteristiche estrinseche del paese stesso. Il fabbricato è facilmente accessibile dalla Strada Provinciale SP94 come mostra la fig. 1. Nelle strette vicinanze sono presenti un supermercato, un bar e l'Azienda Sanitaria Provinciale. Inoltre, risulta servita da illuminazione pubblica, rete idrica e fognaria. Il fabbricato è accatastato come da porzione dell'estratto di mappa di fig. 4.



Fig. 4. Porzione dell'estratto di mappa, fgl 53 p.lla 401.



Caratteristiche intrinseche:

I due beni pignorati sono ubicati all'ultimo livello del fabbricato, raggiungibili dal vano scala attraverso un corridoio centrale, Fig. 5. L'immobile è privo di ascensore.

I subalterni 14 e 39, trascurando l'attuale divisione interna che li rende comunicanti, hanno una superficie calpestabile rispettivamente di circa 23,21 m² e di 24,09 m².



Fig. 5. Corridoio centrale di accesso alle soffitte.

La struttura del fabbricato è in cemento armato.

I due subalterni sono comunicanti attraverso un'apertura presente nel tramezzo comune ed hanno una distribuzione interna diversa da quella presente negli atti catastali e progettuali.

Al loro interno sono stati ricavati due ambienti principali, di estensione maggiore rispetto ai restanti di cui uno adibito a cucina, uno a ripostiglio ed uno a bagno, come risulta dalla planimetria e dalle fotografie riportate, fig. 6/14.

Precisamente quello adibito a cucina accessibile dal sub 39 è stato ricavato sfruttando parte della superficie del sub 14.

Pertanto i due subalterni, oggi, appaiono unificati e non distinti come in progetto.

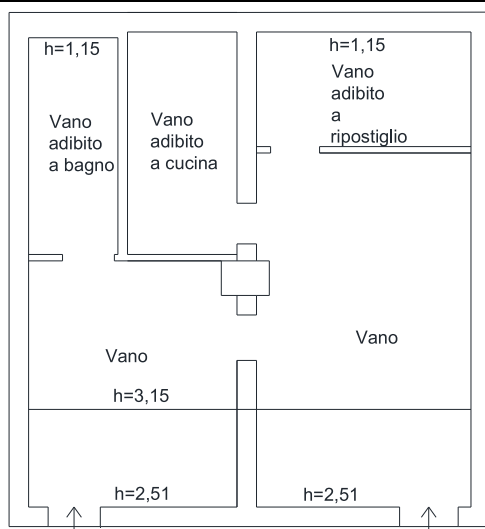


Fig. 6. Planimetria rappresentativa dello stato dei luoghi.

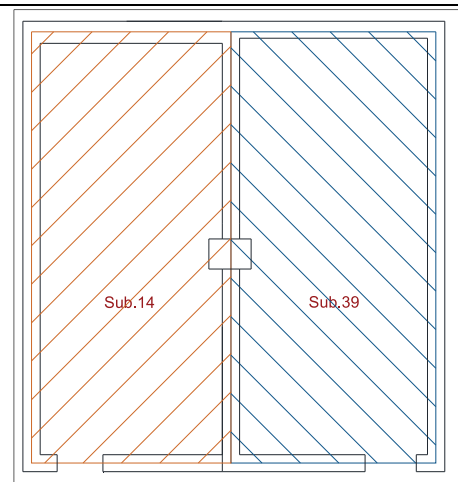


Fig. 7. Planimetria presente in atti.



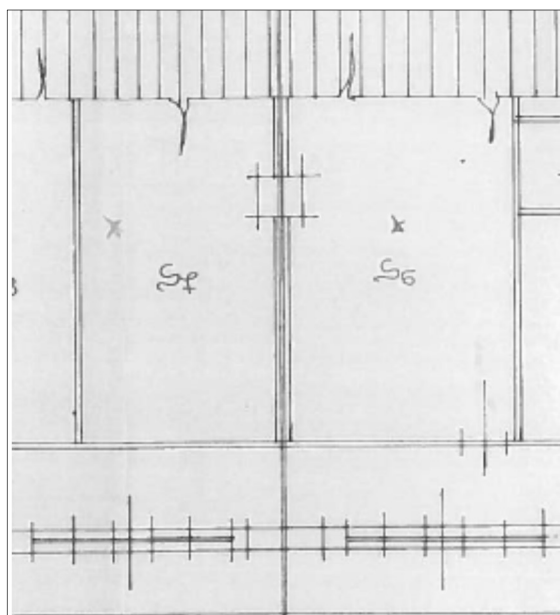


Fig. 8. Planimetria di progetto relativa alla concessione edilizia in variante n. 53 del 04/11/1986.



Fig. 9. Subalerno 14.



Fig. 10. Subalerno 14.





Fig. 11. Subalterno 39.



Fig. 12. Subalterno 39



Fig. 13. Subalterno 14.









Fig. 14. Subalterno 14.


I rivestimenti sono realizzati con mattonelle di ceramica di colore bianco, a differenza di quelle presenti nel bagno che sono azzurre. Le pareti sono di colore bianco e il solaio di copertura in cemento armato presenta dei lucernari.

All'interno dei beni è presente una cucina alimentata con bombola GPL, uno scaldino elettrico, un condizionatore (installato nel sub 39), l'impianto idrico con relativo contatore e l'impianto elettrico collegato con l'appartamento abitato dal Sig.re [REDACTED], come dichiarato nel verbale di sopralluogo.


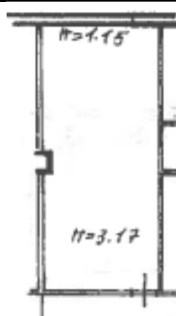


	 <p>Fig. 15. Scaldino elettrico.</p>	 <p>Fig. 16. Macchina di condizionamento.</p>
 <p>Fig. 17. Lucernario.</p>	 <p>Fig. 18. Contatore idraulico.</p>	<p>La pavimentazione in alcuni punti risulta sconnessa come mostrato nelle fotografie. L'edificio è costituito da due corpi di fabbrica giuntati tra loro, fig. 21 e 22.</p>
 <p>Fig. 19. Mattonelle sconnesse.</p>	 <p>Fig. 20. Mattonelle sconnesse.</p>	



	 <p data-bbox="347 521 890 555">Fig. 21. Linea di distacco in corrispondenza del giunto.</p>	 <p data-bbox="1002 533 1385 566">Fig. 22. Giunto verticale del fabbricato.</p>
--	---	--

<p data-bbox="164 629 303 663">Quesito n. 5</p>	<p data-bbox="331 629 1485 819"><i>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.</i></p>
<p data-bbox="164 842 303 909">Risposta al quesito n.5</p>	<p data-bbox="331 842 1485 954">I dati indicati nel pignoramento individuano i beni, infatti essi sono siti in via Belvedere n. 136, attualmente via Negroni n. 136, nel Comune di San Marco Argentano, e sono distinti al N.C.E.U. del medesimo comune al Foglio 53 p.lla 401 subb. 14 e 39.</p>

<p data-bbox="164 1041 303 1075">Quesito n. 6</p>	<p data-bbox="331 1041 1485 1131"><i>Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.</i></p>
<p data-bbox="164 1167 303 1234">Risposta al quesito n.6</p>	<p data-bbox="331 1167 1485 1312">Dall'esame della documentazione catastale ed in particolare dall'esame delle planimetrie emergono difformità per una diversa distribuzione degli spazi interni. Nello specifico si fa presente che la planimetria catastale dei subalterni 14 e 39 è quella di figura 23, mentre lo stato dei luoghi è quello di figura 24.</p> <div data-bbox="331 1357 1458 1749" style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p data-bbox="459 1675 778 1742">Estratto planimetria catastale fgl 53/p.lla 401/sub 14</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p data-bbox="1018 1675 1337 1742">Estratto planimetria catastale fgl 53/p.lla 401/sub 39</p> </div> </div> <p data-bbox="735 1749 1078 1783" style="text-align: center;">Figura 23. Planimetria catastale</p>



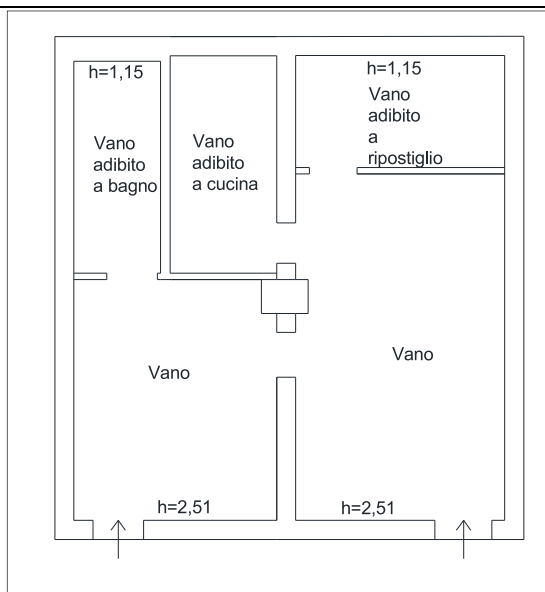


Figura 24. Planimetria Stato di fatto.

Dal confronto delle due planimetrie risulta evidente la diversa distribuzione degli spazi interni che mette in comunicazione gli ambienti dei due subalterni, fig.24.

In via sommaria il costo per la correzione catastale può stimarsi in circa euro 500,00.

Inoltre, è necessario aggiornare la visura catastale tramite voltura del bene in seguito al decesso dell'usufruttuaria.

<u>Quesito n. 7</u>	<i>Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;</i>
Risposta al quesito n.7	In base all'Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità (Aut. n°52/87), gli immobili sono classificati come soffitte.

<u>Quesito n. 8</u>	<i>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.</i>
Risposta al quesito n.8	<p>Da accesso agli atti del 08/03/2019, prot. num. 3161, e del 09/04/2019, prot. num. 4555, presso il Comune di San Marco Argentano emerge che il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n. 55 del 05/11/1983 e successiva variante n. 53 del 04/11/1986, <i>Alleg.6</i>.</p> <p>In data 14/10/1987, è stato rilasciato il certificato di Abitabilità o Agibilità n° 52/87 per l'intero fabbricato <i>Alleg.7</i>.</p> <p>In sede di sopralluogo all'interno delle soffitte sono emerse difformità sulla diversa distribuzione degli spazi interni. Tali difformità possono sanarsi con la presentazione, presso il comune, di un titolo abilitativo adeguato a ripristinare la funzionalità dei locali deposito/soffitte come da progetto (<u>Ipotesi A</u>).</p> <p>Pertanto, successivamente sarà necessario presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità sui singoli beni, in base all'art. 24 comma 4 del D.P.R. 380/2001.</p> <p>In alternativa, si potrebbe sanare l'attuale distribuzione interna presso gli uffici comunali e catastali procedendo all'unificazione dei subalterni (<u>Ipotesi B</u>).</p> <p>In tale ipotesi, nel caso in cui si ritenga opportuno, è possibile valutare con i tecnici del comune anche la circostanza di poter recuperare ai fini abitativi il sottotetto, in base alla legge regionale n. 19 del 16 aprile 2002 e ss.mm.ii., art. 49, comma 2 e alle ulteriori norme tecniche vigenti.</p>



Quesito n. 9	<i>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;</i>
Risposta al quesito n.9	È possibile vendere separatamente i due subalterni (sub 14 e sub 39) a condizione che vengano ripristinati gli stati dei luoghi riportati nelle tavole progettuali di cui alle concessioni edilizie sopra indicate.

Quesito n. 10	<i>Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del 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'interno esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. 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;</i>
Risposta al quesito n.10	L'immobile della predetta procedura, in base a quanto riportato nel fascicolo d'ufficio, risulta pignorato per intero.

Quesito n. 11	<i>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 atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;</i>
Risposta al quesito n.11	I beni pignorati sono utilizzati come deposito dal proprietario. Presso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributario non risulta in essere alcun contratto di locazione -attestazione prot. n. 2019/21203/1 dell'Agenzia delle Entrate- Alleg.8.

Quesito n. 12	<i>Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.</i>
Risposta al quesito n.12	L'immobile non è occupato dal coniuge separato.

Quesito n. 13	<i>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 superfici o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancamento o riscatto;</i>
Risposta al quesito n.13	Su specifica richiesta formulata dal sottoscritto CTU al Comune di San Marco Argentano non è pervenuta alcuna risposta scritta sull'esistenza di vincoli sui beni pignorati, poiché è stato comunicato verbalmente che nulla, in merito a ciò, è riportato nelle concessioni edilizie (progetto/variante) e nel certificato di agibilità acquisito.

Quesito n. 13 bis	<i>Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;</i>
Risposta al quesito n.13 bis	In merito alle spese di gestione o di manutenzione si rimanda alla nota (Alleg. 9), rilasciata dall'Amministratore di Condominio nella quale si individua una quota fissa condominiale di 73,50 euro/anno.



Si precisa inoltre, sempre nella suddetta nota, che il Sig. re ██████████ non ha pendenze o morosità verso il condominio.
Annualmente si possono stimare spese di manutenzione pari a circa 100 euro.

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 a 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, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

Risposta al quesito n.14
La valutazione dell'immobile è riferita al più probabile valore di mercato del bene descritto nei precedenti quesiti.
Come è risaputo il valore di mercato di un immobile è espresso in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, della localizzazione del contesto urbano, dello stato di manutenzione, dello stato degli impianti, degli aspetti posizionali (l'esposizione, i livelli etc), dello stato in cui si presenta il bene al momento della stima, etc..
Dall'indagine di mercato eseguita in loco, in base alle caratteristiche tipologiche del bene stesso ed in funzione della categoria attribuita all'immobile (C/2) si è pervenuto al convincimento che il bene oggetto di stima si cala in un segmento di mercato destinato a deposito/magazzino/soffitta.
Quanto al metodo di stima abbiamo scelto quello sintetico che, si ritiene, più adatto al mercato locale, orientato al confronto tra beni simili.
Il parametro scelto per la valutazione è il prezzo a m^2 lordo per unità di superficie.
Tale parametro può essere calcolato mediante la rilevazione di compravendite di immobili simili.
In mancanza di dati relativi a transazioni immobiliari nello stesso segmento di mercato si può ricorrere a quotazioni medie rilevate nelle pubblicazioni del settore immobiliare.
Pertanto si è accertato che il mercato sebbene offra beni per tipologia non propriamente simili a quello in oggetto, si può ritenere che il prezzo oscilli tra 290/320 €/ m^2 .
In accordo a tali valori, la banca dati delle quotazioni immobiliari, gestita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, registra per beni simili un valore di mercato riportato in tabella 1:
Tabella 1. Quotazione ricavata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I)

Magazzini	Range di mercato	
	Min (€/ m^2)	Max (€/ m^2)
2° semestre 2018	290	345

Quindi un valore medio unitario di 317,50 €/ m^2 .
Valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, si può ritenere che il prezzo medio equo del bene in oggetto possa stabilirsi in **350,00 €/ m^2** tenuto conto anche della tipologia dei beni che sono ad esclusivo e funzionale uso delle abitazioni presenti.
La determinazione della superficie complessiva dell'immobile si calcola facendo riferimento alla Superficie Commerciale, definita come la superficie lorda compresa tra i muri perimetrali e metà



della superficie dei muri interni. Essa comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze, ponderate mediante opportuni coefficienti.

(Riferimenti normativi: Norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98. C.
Riferimenti bibliografici: *Codice delle Valutazioni Immobiliari*; Tecnoborsa).

IPOTESI A (distinti subalterni)

Calcolo per il subalterno 14:

1) Superficie ≈ 29 m²

Superficie commerciale dell'immobile: 29 m².

Il più probabile valore venale dell'immobile è pari ad € 10.150,00 (ovvero: 29 m²*350 €/m²).

Aggiunte e detrazioni al valore capitale:

- Detrazione per spese tecniche in € 2.000,00;
- Detrazione per aggiornare la planimetria catastale € 500,00;
- Detrazioni per opere murarie in € 1.500,00

Tali detrazioni poiché riguardano entrambi i subalterni, nell'ipotesi di redazione di un unico titolo abilitativo, saranno conteggiate nella misura del 50% sui singoli beni.

Pertanto il valore venale del bene si assume in €10.150,00-€2.000,00=€ 8.1500,00 come dal seguente prospetto:

❖ Valore Capitale:	€ 10.150,00-
❖ <u>Detrazioni</u>	<u>€ 2.000,00</u>
Valore di mercato:	€ 8.150,00

Considerato che il S.G.I. al punto 14 richiede l'abbattimento forfettario del 15% per oneri tributari e vizi occulti, il valore finale del bene al netto delle correzioni e decurtazioni è pari a **€ 8.150,00-€ 1.222,25 = € 6.927,75.**

Calcolo per il subalterno 39:

1) Superficie soffitta ≈ 29,68 m²

Superficie commerciale dell'immobile: 29,68 m².

Il più probabile valore venale dell'immobile è pari ad € 10.388,00 (ovvero:29,68 m²*350 €/m²).

Aggiunte e detrazioni al valore capitale stimate in euro 2.000,00:

Il valore venale del bene si assume in € 10.388,00-€ 2.000,00= € 8.638,00 come dal seguente prospetto.

❖ Valore Capitale:	€ 10.388,00-
❖ <u>Detrazioni</u>	<u>€ 2.000,00</u>
Valore di mercato:	€ 8.388,00

Considerato che al punto 14 si richiede l'abbattimento forfettario del 15% per oneri tributari e vizi occulti, il valore finale del bene al netto delle correzioni e decurtazioni è pari a **€ 8.388,00-€ 1.258,20= € 7.129,80.**

IPOTESI B (unico subalterno)

Calcolo unico subalterno:

1) Superficie soffitta ≈ 29,68 m²+29m²= 58,68 m².

Superficie commerciale dell'immobile: 58,68 m².



<p>Il più probabile valore venale dell'immobile è pari ad € 20.538,00 (ovvero: $58,68 \text{ m}^2 \cdot 350 \text{ €/m}^2$).</p> <p><u>Aggiunte e detrazioni al valore capitale:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Detrazione per spese tecniche di sanatoria in € 1.000,00; - Detrazione per pagamento di sanzione sanatoria in € 516,00; - Detrazione per aggiornare la planimetria catastale in € 500,00. <p>Pertanto il valore venale del bene si assume in € 20.538,00-€ 2.016,00= € 18.522,00 come dal seguente prospetto:</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>❖ Valore Capitale:</td> <td style="text-align: right;">€ 20.538,00-</td> </tr> <tr> <td>❖ <u>Detrazioni</u></td> <td style="text-align: right;"><u>€ 2.016,00</u></td> </tr> <tr> <td>Valore di mercato:</td> <td style="text-align: right;">€ 18.522,00</td> </tr> </table> <p>Considerato che il S.G.I. al punto 14 richiede l'abbattimento forfettario del 15% per oneri tributari e vizi occulti, il valore finale del bene al netto delle correzioni e decurtazioni è pari a <u>€ 18.522,00-€ 2.778,30 = € 15.743,70.</u></p>		❖ Valore Capitale:	€ 20.538,00-	❖ <u>Detrazioni</u>	<u>€ 2.016,00</u>	Valore di mercato:	€ 18.522,00
❖ Valore Capitale:	€ 20.538,00-						
❖ <u>Detrazioni</u>	<u>€ 2.016,00</u>						
Valore di mercato:	€ 18.522,00						

Alla presente relazione si allega la documentazione acquisita e l'estratto fotografico.

Mendicino, 18/04/2019

Il CTU
Ing Giuseppe Dodaro

