

TRIBUNALE DI COSENZA
Provincia di Cosenza

PROCEDURA ESECUTIVA n. 109/2011
G.E. Dr.ssa F. Goggiamani.


contro


CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PERIZIA DI STIMA

Il tecnico: Arch. Federica Berlingieri

INDICE:

- A) Premessa ed indicazione dei quesiti**
- B) Svolgimento delle operazioni di consulenza - cronistoria**
- C) Risposta ai quesiti contenuti nel mandato**
- D) Conclusioni**

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Documentazione catastale:**
 - **Visura storica per immobile (All. 1a)**
 - **Planimetria catastale (All. 1b)**
 - **Elaborato planimetrico (All. 1c)**
- 2) Documentazioni fornite dal comune di San Vincenzo La Costa:**
 - **Estremi delle autorizzazioni edilizie riferite all'immobile – copia di DIA (All. 2a)**
 - **Stralcio dello strumento urbanistico comunale (Piano di Fabbricazione), con relativa zonizzazione e stralcio delle relative Norme Tecniche di Attuazione (All. 2b)**
 - **Dichiarazione, a firma del responsabile dell'Ufficio Tecnico-Settore Urbanistica, della mancanza di altri titoli edilizi, della mancanza del Certificato di Agibilità, dell'inesistenza di vincoli sull'immobile (All. 2c).**
- 3) Documentazione fornita dall'Agenzia delle Entrate: attestato della ricerca effettuata al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione in essere, con data 16-04-2013 e Protocollo n. 2013/28058/1 (All. 3)**
- 4) Raccomandate di avviso alle parti di inizio operazioni peritali:**
 - **Copia della ricevuta della raccomandata a/r inviata al sig. [REDACTED] (All. 4a)**
 - **Copia della ricevuta della pec inviata all'avv. [REDACTED] (All. 4b)**
- 5) Verbale delle operazioni peritali - sopralluogo (All. 5)**

- 6) Documentazione fotografica dell'immobile (All. 6)**
- 7) Elaborati grafici: disegni tecnici – rilievo dell'immobile (All. 7)**
- 8) Documentazione relativa ad indagini di mercato (All. 8)**
 - **pubblicazione dell' OMI dell'Agenzia delle Entrate: dati delle quotazioni immobiliari relativi al 2° semestre 2012**
- 9) Foglio riassuntivo dati ordinanza di vendita (All. 9)**

A) PREMESSA ED INDICAZIONE DEI QUESITI

La sottoscritta **arch. Federica Berlingieri**, nata a Cosenza il 04-02-1982, residente in Bisignano, via Trieste n°22, C.F. BRLFRC82B44D086T, regolarmente abilitata alla progettazione, iscritta all'albo professionale degli Architetti della provincia di Cosenza con il n°1581, con studio in Bisignano, via Trieste n°22, iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza con il n°4528, **nominata Consulente Tecnico di Ufficio dal Sig. Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Francesca Goggiamani**, nell'ambito della **procedura esecutiva n. 109/2011 R.G.E.** avente quali parti:

- **Creditore procedente:** [REDACTED];
- **Debitore:** sig. [REDACTED]

avendo prestato giuramento di rito, in data 05-03-2013, per l'incarico assestantomi, presenta di seguito la relazione inerente la **perizia tecnica di stima** volta alla **determinazione del valore dell'immobile oggetto di pignoramento** ai fini del suo inserimento nell'ordinanza di vendita.

Nella perizia richiesta il G. E. ha posto alla sottoscritta i quesiti di seguito sinteticamente elencati:

1. verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ;
2. elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli;
3. acquisizione di mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica necessari;
4. descrizione, previo accesso, dell'immobile pignorato e del contesto urbano;
5. accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;
6. eventuali necessarie variazioni per l'aggiornamento catastale;
7. indicazione dell'indice di utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. indicazione della conformità alle autorizzazioni edilizie e della dichiarazione di agibilità;
9. indicazione dell'eventuale divisione in lotti del bene pignorato;
10. formazione dei lotti e delle quote in caso di pignoramento *pro quota*;
11. accertamento dell'occupazione del bene e verifica di eventuali contratti di locazione in essere;
12. acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale in caso di occupazione dell'immobile da parte del coniuge;
13. indicazione di eventuali vincoli, diritti demaniali o usi civici;
14. determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima;

15. descrizione sintetica dei lotti e dei dati da riportare nell'ordinanza di vendita.

B) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA - CRONISTORIA

- **In data 08-04-2013** mi recai all'**Agenzia del Territorio di Cosenza – Ufficio del Catasto** ed ottenni copia delle **visure catastali, delle planimetrie e degli elaborati planimetrici** relativi ai locali in oggetto (v. All. n. 1a, 1b, 1c);
- **In data 09-04-2013** mi recai all'**Agenzia delle Entrate di Cosenza - Registro atti privati** per **verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati** dal debitore esecutato e relativi all'immobile pignorato. La richiesta venne presa in consegna e registrata con n. di Protocollo 0028058 del 09-04-2013 al registro Ufficiale AOO AGEDP-CS. Le informazioni in merito mi vennero rese in data 17-04-2013, giorno in cui mi recai nuovamente presso l'ufficio competente e mi fu rilasciato relativo attestato della ricerca effettuata al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, con data 16-04-2013 e Protocollo n. 2013/28058/1 (v. All. 3);
- **In data 10-04-2013** mi recai all'**Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di San Vincenzo La Costa** per richiedere il certificato di destinazione urbanistica delle aree su cui insistono le particelle catastali corrispondenti agli immobili pignorati, i relativi indici di utilizzazione e l'eventuale esistenza di vincoli. Contestualmente feci richiesta di accertamento dei titoli abilitativi concessi e dell'eventuale esistenza del certificato di agibilità. L'istanza delle suddette documentazioni richieste è stata registrata con n. di Protocollo 997 del 10-04-2013. **In data 24-04-2013** mi recai nuovamente presso l'ufficio competente e mi fu **rilasciato il materiale prededentemente richiesto** (v. All. 2a, 2b, 2c);
- **In data 24-04-2013, previo avviso alle parti, a mezzo raccomandata a/r in data 11-04-2013** al debitore sig. ██████████ ed a mezzo posta elettronica certificata, sempre in data 11-04-2013, all'avv. ██████████, legale del **creditore procedente**, raggiunsi la città di San Vincenzo La Costa, frazione San Sisto dei Valdesi e mi recai presso l'immobile pignorato, sito in Rue Morts 14, effettuando il **primo sopralluogo**. In occasione del sopralluogo effettuai la

necessaria ispezione generale e particolareggiata dei locali ed i **rilievi grafici, metrici e fotografici**. Contestualmente effettuai il sopralluogo della zona in cui è situato l'immobile e della cittadina nel suo complesso, ai fini della determinazione del valore di stima, in considerazione del contesto urbano e di tutte le condizioni al contorno, quali elementi da doversi tenere in debita considerazione nel giudizio di stima (v. All. 4a, 4b, All. 5, All. 6, All. 7).

C) RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Quesito n. 1

Si è in primo luogo, verificata la completezza della documentazione, di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ., facente parte del fascicolo. **La documentazione risulta completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico**. Per quanto concerne le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, nonché la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento, si dispone dell'**atto notarile**, ovvero **dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico – ipotecaria e catastale ventennale, redatto in data 08-08-2011 a rogito del notaio Dott. Leucio Gisonna**. Si rileva a tal proposito come la ricerca ventennale non si possa ritenere del tutto conclusa, a causa della **mancanza della trascrizione della successione della sig.ra [REDACTED]**: si riporta quanto evidenziato nell'atto notarile, cioè che il bene oggetto del pignoramento, che era di proprietà dei signori [REDACTED], ai quali “quanto alienato era pervenuto in virtù di titoli antecedenti il 24-07-1957 (successione dalla comune madre [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED])”. Si fa tuttavia notare che la Conservatoria di Cosenza non detenga atti antecedenti il 1951, fattore che rende impossibile al perito il completamento della ricerca ventennale.

A dissipare ogni dubbio, **l'idoneità della documentazione è stata confermata nel colloquio intercorso tra la sottoscritta e lo stesso sig. G.E. Dott.sa Goggiamani in data 23-04-2013**.

Quesito n. 2

Si predispone, di seguito, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio precedente il pignoramento:

- **23-02-2011:** data della **notifica del pignoramento immobiliare dal Tribunale di Cosenza** a favore della [REDACTED] con sede in San Vincenzo La Costa contro il sig. [REDACTED];
- **12-04-2011:** data di **trascrizione del pignoramento ai nn. 10614/RG e 7340 R/P** a favore della [REDACTED] contro il sig. [REDACTED];
- **29-04-1999:** data del **contratto di mutuo fondiario**, con n. di Repertorio 50520, redatto a rogito del notaio Dott. Carlo Viggiani, **iscritto il 30-04-1999 ai nn° 8970 R.G. e 1627 R.P.** in favore della [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED]; la conseguente ipoteca volontaria grava sui cespiti distinti in Catasto al Foglio 3, Part. 42, sub. 1 e sub. 2, per la complessiva somma di Lire 125.000.000 (mutuo di lire 50.000.000);
- **30-05-1997:** data dell' **atto di acquisto dell'immobile** a rogito del notaio Dott. Francesco Falsetti **trascritto il 07-06-1997 ai nn° 12014 R.G. e 9825 R.P.** Avente quali parti:
 - acquirente: il sig. [REDACTED], per diritti pari ad 1/1 di piena proprietà,
 - venditori: i signori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], ciascuno dei quali cedente diritti pari ad 1/3 di piena proprietà (derivanti da successione della comune madre [REDACTED]).

Quesito n. 3

Come già indicato nel paragrafo B) si è proceduto all'**acquisizione delle mappe, delle planimetrie e dei certificati** necessari alla corretta identificazione del bene ed allo svolgimento della perizia.

Nella fattispecie **sono stati acquisiti presso L'Agenzia del Territorio – Ufficio del Catasto: Visura storica per immobile (All. 1a); Planimetria catastale (All. 1b);**

Elaborato planimetrico (All. 1c)

Sono invece stati acquisiti presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di San Vincenzo La Costa: estremi delle autorizzazioni edilizie (DIA) riferite all'immobile (All. 2a), ivi inclusa la copia cartacea della presentazione della DIA ed elaborati grafici e tecnici della DIA; Stralcio dello strumento urbanistico comunale (Piano di Fabbricazione), con relativa zonizzazione e stralcio delle relative Norme Tecniche di Attuazione (All. 2b); dichiarazione, a firma del responsabile dell'Ufficio Tecnico-Settore Urbanistica, della mancanza di altri titoli edilizi, della mancanza del Certificato di Agibilità, dell'inesistenza di vincoli sull'immobile (All. 2c).

Quesito n. 4

L'immobile pignorato si trova nel comune di San Vincenzo La Costa, frazione di San Sisto dei Valdesi, in via Caracciolo. L'indirizzo coincide con quello indicato al catasto. L'ingresso principale è situato al civico n. 1 di vico III via Caracciolo, piano terra. La descrizione risulta congrua con la classe catastale risultante: trattasi di appartamento di tipo popolare, disposto su piano terra, 1°piano e 2°piano, composto di 5 vani catastali, distinto in Catasto al Foglio 3, Part. 42, sub. 3, cat A/4, cl.1, vani 5.

L'immobile è composto di n. 2 livelli, più un livello sottotetto solo parzialmente praticabile (ovvero piano terra, piano primo e piano secondo, come individuati in catasto).

L'edificio è un immobile di vecchia datazione (presumibile inizio secolo) e, come tale, è caratterizzato da struttura in muratura portante a forte spessore (mediamente 60 cm), probabilmente mista in pietrame e laterizio (non è stato possibile vedere la consistenza del paramento murario al di sotto dello strato di intonaco). I solai sono con ogni probabilità costituiti da travi iper in ferro e tavelloni oppure da travetti in cemento prefabbricati e pignatte, in ambo i casi con getto di completamento in cls: ad ogni modo si tratta di strutture orizzontali di più recente realizzazione, a spessore ridotto, che hanno sostituito i preesistenti, certamente deteriorati, solai in legno. Similmente è avvenuto con la struttura di copertura, formata da un'unica falda inclinata, probabilmente costituita in origine da travi in legno ed oggi soppiantato da un solaio inclinato. Sono infatti chiaramente visibili i segni di una recente ristrutturazione, coincidente con le **opere di risanamento conservativo effettuate**

con la DIA del 1998. **I lavori di ristrutturazione hanno reso l'immobile, allo stato attuale, rinnovato e ben conservato. Le strutture appaiono in buone condizioni, senza alcun segno di lesione. Similmente sono in buone condizioni anche tutti i rivestimenti e le finiture. Funzionanti ed efficienti gli impianti esistenti.** Esiste inoltre, anch'essa ripristinata in fase di ristrutturazione, una scala esterna in muratura, al di sotto del quale si trova, chiuso da una porta in lamiera, un piccolissimo vano, di 1,80 mq adibito a legnaia-deposito sottoscala. La scala esterna porta ad un pianerottolo, che si configura come un terrazzino riparato da una tettoia in legno, da cui è possibile accedere direttamente al disimpegno del primo livello. Le partizioni tra gli ambienti interni sono stati realizzati con laterizi forati dello spessore finale di 10-12 cm.

Il piano terra è costituito da due vani. Il primo vano, cui si accede dall'ingresso principale, è adibito a zona di soggiorno con superficie interna netta pari a 18,50 mq; è illuminato da due finestre ed è caratterizzato dalla presenza di un caminetto. Il secondo vano, con accesso diretto dal primo, è adibito a cucina, con superficie pari a 14,55 mq; è illuminato da una finestra. Dalla cucina si accede ad un piccolo vano cieco adibito a ripostiglio e lavatoio ricavato nel sottoscala, di 2 mq. La scala che conduce al livello superiore è costituita da un'unica rampa addossata al lato lungo della parete interna.

Il primo piano è costituito da: un disimpegno di 7,90 mq nel quale si apre una porta-finestra che conduce alla scala esterna; da un piccolo vano avente superficie pari a 6,30 mq, adibito a cameretta da letto, con una finestra; da una stanza adibita a camera da letto, di 15,40 mq, con una finestra, e da un bagno, anch'esso con finestra, completo di tutti gli accessori: vasca, lavabo, bidet, vaso a sedere, di superficie pari a 5,80 mq.

Il piano sottotetto risulta parzialmente praticabile, per circa la metà della superficie, nella parte più alta al di sotto della falda con altezza interna interna netta compresa tra 1,30 e 2,15 m; il vano è illuminato da una finestra ed è adibito a soffitta-vano di servizio ed ha superficie interna netta pari a 16,65 mq.

Gli impianti sono tutti funzionanti e realizzati sotto-traccia.

L'impianto elettrico pare essere a norma, caratterizzato da idonea quantità di punti luce, pulsanti di comando e prese di corrente in ogni ambiente.

L'impianto idro-sanitario prevede gli attacchi idrici per la cucina, per un lavello ubicato nel

ripostiglio e per l'unico locale igienico sanitario dove è ubicato uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto termico prevede la presenza di radiatori in alluminio dislocati in tutti gli ambienti, esclusi quelli di servizio.

Lo smaltimento dei reflui è regolarmente garantito dalla connessione alla rete fognaria comunale.

Lo smaltimento delle acque meteoriche permette corretto deflusso delle acque dalle idonee pendenze della copertura e dal sistema di grondaie e discendenti esistente.

Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera. I dispositivi di oscuramento sono costituiti da persiane alla romana in pvc effetto legno. L'ingresso è costituito da un doppio sistema composto da: una porta a vetri esterna ed un portoncino blindato interno.

I rivestimenti e le finiture sono tutti in buone condizioni. Le pareti interne sono tutte intonacate con intonaco per civile abitazione tirato liscio e tinteggiate. Le pareti esterne sono trattate con intonaco a finitura grezza e malta colorata in pasta. Quanto alle pavimentazioni nei diversi ambienti trattasi di ceramica gres o monocottura; le scale sono invece rivestite in granito. Il bagno ha le pareti rivestite in ceramica lucida. Le soglie interne sono in granito; le soglie esterne in pietra naturale. La scala esterna è rivestita da elementi in pietra ed ha la balaustra costituita da colonnine sagomate prefabbricate in cemento.

La superficie calpestabile totale (interna netta) è pari a mq 87,10 (Superficie utile misurata al netto delle partizioni interne e dei muri perimetrali). **Tutti gli ambienti sono dotati di aperture dirette con congruo apporto aero-illuminante. La superficie utile lorda** (SUL calcolata al lordo delle partizioni interne e delle murature perimetrali fino 50 cm e 50% murature confinanti con altri immobili) **è pari a mq 121,80. La superficie commerciale è pari a 121 mq.**

Per ulteriori indicazioni in merito alla descrizione ed alla tipologia dell'immobile si rimanda agli elaborati grafici catastali (All. 1b), alla documentazione fotografica prodotta (All. 6) ed agli elaborati grafici e rilievi effettuati in corso di sopralluogo (All. 7).

La zona in cui è ubicato l'immobile è, come già detto, la fraz. di San Sisto dei Valdesi, piccolo borgo di origine medievale, attualmente ben recuperato e conservato. La località,

situata in zona collinare, si trova dislocata rispetto al centro principale ed è circondata da terreni agricoli e boschivi. Il centro abitato è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria: viabilità, rete elettrica, fognaria, approvvigionamento di acqua ecc. La vocazione del centro abitato è quasi esclusivamente a carattere residenziale: sono infatti poche attività commerciali e terziarie, limitate a piccoli spacci commerciali ed alcuni bar. Quanto alle opere di urbanizzazione secondaria, intese quali servizi, è da indicare la presenza di un'unica scuola per l'infanzia ed alcuni edifici di culto.

Tutti gli altri servizi pubblici e di interesse generale, quali uffici postali, scuole primarie e secondarie, uffici comunali, attività commerciali ecc. si trovano nei centri principali più vicini, in particolare a San Vincenzo La Costa ed a Montalto Uffugo, dai quali il piccolo borgo dista mediamente rispettivamente 2 e 5 km percorribili in circa 10 min. di automobile su strade locali.

Quesito n. 5

La descrizione attuale del bene risulta difforme da quella contenuta nel pignoramento, in quanto i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuale, hanno in precedenza rappresentato l'immobile, rappresentandone la storia catastale.

Si rileva infatti, come emerge dalla visura storica e come indicato dall'atto notarile, che il bene abbia subito, in data 21-03-2003, la variazione catastale n° 67636, consistente nella fusione-diversa distribuzione degli interni, tale che l'appartamento di tipo ultra-popolare, posto al piano terra, distinto in Catasto al Foglio 3, Part. 42, sub. 1 e l'appartamento di tipo popolare, disposto su piano terra, 1° piano e 2° piano, distinto in Catasto al Foglio 3, Part. 42, sub. 2, che identificano il bene nel pignoramento, ha generato l'appartamento di tipo popolare, disposto su piano terra, 1° piano e 2° piano, composto di 5 vani catastali, distinto in Catasto al Foglio 3, Part. 42, sub. 3, cat A/4, cl.1, vani 5, R.C. Euro 113,62, di piena proprietà del sig. ██████████ per diritti pari a 1/1. Il bene risulta dunque attualmente distinto in N.C.E.U. del Comune di San Vincenzo La Costa al Foglio 3, Part. 42, sub. 3, cat A/4, cl.1, vani 5, R.C. Euro 113,62.
Indirizzo: v. Caracciolo, piani T, 1, 2.

L'immobile presenta i fronti est e sud prospicienti su via Caracciolo e vico III via

Caracciolo, facendo angolo su queste due vie, mentre gli altri due lati confinano con fabbricati costruiti in aderenza di altra proprietà. **L'ingresso principale è posto al piano terra, al vico III via Caracciolo, al civico n. 1.**

Quesito n. 6

Non è necessario procedere ad alcun aggiornamento catastale. L'immobile risulta regolarmente accatastato e conforme a quanto depositato in Catasto.

Quesito n. 7

Lo strumento di pianificazione urbanistica in vigore di cui è provvisto il Comune di San Vincenzo La Costa è un **Programma di Fabbricazione**. Dall'elaborato di **Azzonamento** previsto per la fraz. Di San Sisto dei Valdesi, in cui si trova **l'immobile oggetto del pignoramento**, si evince che l'immobile **ricade in zona A: nucleo di antica formazione**. Per la suddetta zona, le relative **norme tecniche di attuazione** prevedono **esclusivamente interventi con indirizzo di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente**, che comprendono:

- il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- il recupero del sottotetto, con l'aggiunta di volumi tecnici strettamente indispensabili per un'adeguata utilizzazione;
- l'apertura o chiusura di vani per il recupero degli ambienti;
- la realizzazione di impianti richiesti dalle esigenze d'uso;
- l'eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio.

Non viene contemplata la possibilità di nuova edificazione o di ampliamento ad eccezione di quanto sopra indicato. **Non esiste** dunque per l'immobile **un indice di utilizzazione o di fabbricabilità** (All. 2b).

Quesito n. 8

Non esistono autorizzazioni o concessione edilizie relative all'edificazione dell'immobile in quanto trattasi di un immobile del centro storico preesistente all'entrata in vigore dello strumento urbanistico comunale.

La costruzione risulta essere conforme all'unica autorizzazione edilizia cui è stato sottoposto: trattasi di DIA per Progetto di Risanamento Conservativo (All. 2a) registrata con n. Prot. 86 del 14/01/1998.

L'immobile non possiede un Certificato di agibilità (All. 2c).

Quesito n. 9

I beni pignorati sono vendibili in un unico lotto. Non si ritiene utile né opportuno procedere ad una divisione in più lotti ai fini della vendita.

Quesito n. 10

L'immobile non è pignorato pro-quota, bensì risulta pignorato nella sua interezza.

Quesito n. 11

Alla data del sopralluogo, avvenuta il giorno 24-04-2013, l'immobile risulta occupato dallo stesso proprietario il quale sosteneva verbalmente di domiciliarvi abitualmente.

Nelle fasi preliminari, come già indicato nel paragrafo B) la sottoscritta si è recata presso l'**Agenzia delle Entrate di Cosenza** per verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati dal debitore esecutato e relativi all'immobile pignorato. Alla luce delle indagini effettuate **non è emersa l'esistenza di alcun contratto di locazione in essere** stipulato dal debitore **relativamente all'immobile in oggetto,** né risultano essere stati registrati contratti di locazione o altro genere di contratti in precedenza (All. 3).

Quesito n. 12

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge. Il debitore risulta essere coniugato.

Quesito n. 13

Non esiste sull'immobile pignorato vincolo di alcuna natura, oneri di carattere condominiale, né esistono diritti demaniali, servitù pubbliche o private, usi civici, come certificato dal competente Ufficio Tecnico Comunale (All. 2d).

Quesito n. 14

Si premette la necessità di adottare un determinato criterio di stima in base allo scopo della stima, ovvero alla sua esigenza pratica, ed al suo aspetto economico corrispondente. Nel caso specifico, lo scopo corrisponde alla capacità del bene di essere direttamente scambiato per l'utilità che può dispiegare, concretizzandosi nell'esigenza pratica di una compravendita, di un'asta pubblica, di una divisione ereditaria ecc. l'aspetto economico corrispondente è, in questo caso, la ricerca del **Valore di mercato**, quale diretta funzione delle variabili della domanda e dell'offerta ($V_m = f(D, O)$), così come suggerito dalla letteratura in materia.

Per la stima dell'immobile pignorato è stato adottato il procedimento sintetico diretto attraverso il metodo della comparazione, secondo la teoria dell'ordinarietà ovvero il **procedimento sintetico-comparativo**, che consta nel **formulare il giudizio di stima comparando il bene oggetto di stima ad altri beni ad esso analoghi e rapportandone il valore ai dati storici noti reperibili sul mercato, utilizzando come altro parametro di riferimento, oltre al prezzo, il metro quadro di superficie**, che è il metodo che viene generalmente usato nelle libere contrattazioni di compravendita. Si sottolinea come il metodo abbia, come presupposto della sua validità, il Principio della permanenza delle condizioni al momento della stima, che permette di conferire validità temporale al giudizio di stima. E' dunque possibile individuare il valore del bene, operando una media aritmetica dei valori comparati oppure estrapolando un prezzo analogo, da una scala di prezzi noti, ricercando il bene che presenta il maggior numero di analogie con il bene da stimare.

Il procedimento si svolge secondo le seguenti fasi:

- Reperimento sul mercato di prezzi noti di beni analoghi.
- Allineamento dei dati per formulare una scala di prezzi noti.
- Individuazione del gradino corrispondente al bene da stimare.

Il prezzo così individuato, quale un valore di *euro/mq*, andrà applicato alla superficie commerciale dell'immobile, che verrà meglio definita più avanti.

Il giudizio è stato espresso in funzione delle condizioni intrinseche proprie dell'immobile (la superficie, la cubatura, la vetustà, le condizioni strutturali, la tipologia costruttiva, i materiali, le finiture) **e di tutte le caratteristiche posizionali intrinseche**

(l'ubicazione, la salubrità della zona, la presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria) ed **estrinseche** (l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità) così come individuate e descritte nella risposta al Quesito n. 4. A tutti questi parametri è stato assegnato un coefficiente.

Al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita di beni analoghi sono stati reperiti i dati più recenti inerenti le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio – OMI (Osservazioni Mercato Immobiliare) relative al secondo semestre 2012 (All. 8). La scelta del parametro massimo è stata effettuata in considerazione della buona condizione dell'immobile recentemente ristrutturato. Non è stato invece possibile ricavare dati da agenzie immobiliari in sito provviste di dati diretti riguardanti compravendite di immobili in San Sisto dei Valdesi.

In base ai dati raccolti è stato possibile ricavare il valore capitale unitario (o valore di mercato) all'attualità per l'immobile pignorato (senza effettuare la media dei valori comparati). Indicheremo di seguito la procedura seguita.

Moltiplicando il valore capitale unitario per la superficie commerciale è stata ottenuto il **valore capitale totale**, che è il valore del bene immobile oggetto di stima.

Valore capitale totale = Valore capitale unitario x Superficie commerciale

Il valore capitale unitario (valore di mercato) del bene immobile immobile (appartamento) pignorato con procedura esecutiva 109/2011 è stato determinato considerando le quotazioni medie di zona al metro quadro degli immobili adibiti a civile abitazione (quotazioni OMI), riferite al territorio in cui sono allegati gli immobili in oggetto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Per cui si ha che:

Il valore capitale unitario (valore di mercato) dell'immobile sito in San Vincenzo La Costa, loc. San Sisto dei Valdesi, alla via Caracciolo, distinto al N.C.E.U. del Comune di San Vincenzo La Costa al Foglio 3, Part. 42, sub. 3, che da qui in seguito identificheremo come LOTTO 1 è pari a 560 €/mq

La superficie commerciale (Sc) di un immobile è pari alla superficie lorda (Sl) dell'appartamento più gli accessori (terrazze, cantine, posti auto) calcolati in quota parte:

$Sc = Sl + xA + yB + zC....$

Dove:

Sl: è la superficie lorda dell'immobile cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;

x, y, z: sono i coefficienti moltiplicatori degli accessori, secondo quanto indicato nel DPR 138/98 e secondo le “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare” emesso dall'Agenzia del Territorio;

A, B, C: sono le superfici degli accessori. Nel caso specifico si considerano vani accessori: il vano sottoscala calcolato al 25% ed il terrazzino calcolato al 30%.

La superficie commerciale (Sc) del LOTTO 1 è calcolata come di seguito:

Sc=Superficie Utile Lorda + sottoscala (quota parte) + terrazzino (quota parte) =
120 + 0,45 + 0,54= 121 mq

Moltiplicando il valore capitale unitario dell'appartamento per la superficie commerciale, si ottiene il valore capitale totale ossia il più probabile valore di mercato relativo all'immobile pignorato. Si è ottenuto così:

Valore di mercato del LOTTO 1: appartamento sito in San Vincenzo La Costa alla via Caracciolo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 3, Part. 42, sub. 3

Valore capitale totale = Valore capitale unitario x Superficie commerciale

560 €/mq x 121 mq= 67.760 € (sessantasettemilasettecentosessanta euro)

quale valore stimato ovvero il più probabile valore di mercato dell'appartamento

Assumendo come riferimento il valore ottenuto, sulla scorta dell'esperienza professionale, e fatte salve tutte le osservazioni riguardo allo stato, alla vetustà, all'ubicazione, alla tipologia, alle finiture, alla regolarità edilizia ed a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si è considerato opportuno non operare decurtazioni sul valore ottenuto, ovvero si è scelto di dare ai parametri suddetti valore pari ad 1 (uno). Questo in considerazione del buono stato dell'immobile e della recente ristrutturazione che lo ha interessato ed in considerazione del valore già esiguo del valore capitale unitario.

Si procede tuttavia, **come richiesto nel quesito n.14, all'abbattimento forfettario pari al 15%** del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti (escludendo nel caso specifico

eventuali spese condominiali insolute, non essendo l'immobile parte di un condominio).

Pertanto, si ha:

Valore capitale totale - 15% = 67.760 – 15% = (67.760 – 10.164)= 57.596 euro

In conclusione:

**Valore di vendita a base d'asta del LOTTO 1: appartamento sito in San Vincenzo La
Costa alla via Caracciolo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 3, Part. 42, sub. 3**

57.596 € (cinquantasettemilacinquecentonovantasei euro)

Tabella riepilogativa

| | | |
|-----------------------------------|----------------------------------|---|
| € 560 VALORE CAPITALE UNITARIO | 121 mq SUPERFICIE COMMERCIALE | € 67.760,00 VALORE DI MERCATO STIMATO |
| | | -15 % DECURTAZIONE |
| | | € 57.596,00 VALORE VENDITA A BASE D'ASTA |

Quesito n. 15

Si rimanda all'Allegato 9 contenente il foglio riassuntivo contenente i dati da riportare nell'ordinanza di vendita.

D) CONCLUSIONI

Durante le fasi di svolgimento delle diverse successive fasi della perizia, nonché nella risposta ai quesiti posti, non sono state riscontrate particolari difficoltà.

Gli allegati alla presente relazione ne costituiscono parte integrante.

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, questa perizia tecnica viene resa nella mia qualità di C.T.U. per quanto inerente le mie competenze tecniche specifiche.

In fede,

Bisignano, li 12-05-2013

**il CTU
arch. Federica Berlingieri**