

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

Procedimento civile
RG n. 321/2023 - Tribunale di Bari
Giudice Istruttore
Dott.ssa Marina Cavallo

Incarico e quesiti

Con provvedimento ex art. 596 c.p.c. notificato a mezzo PEC in data 29/09/2024, la S.V. Ill.ma nominava lo scrivente Ing. Nicola Locuratolo quale Esperto estimatore nella procedura esecutiva immobiliare registrata al n°370/2023 R.G. del Tribunale di Bari promossa da ----- , rinviando il procedimento all'udienza del 05.03.2025.

Ciò stante, il Consulente nominato provvedeva a trasmettere atto di giuramento e accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale in data 30/09/2024.

All'Esperto nominato venivano concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati in modalità telematica PCT, assegnando altresì un fondo spese a proprio favore pari ad € 500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico si autorizzava a:

- accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Inoltre, al sottoscritto, si chiedeva di rispondere ai quesiti formulati e seguito riportati integralmente: "Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonee.

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- oppure:



- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

☐ se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive

dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione.

In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura

condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati.

Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza

di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro

attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

15) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip."

Dapprima il sottoscritto si è recato sui luoghi oggetto di causa in presenza del custode Giudiziario Avv. Andrea Besozzi, il quale convocava le parti per espletare la visita di primo accesso il 28 Ottobre 2024 alle ore 10,00. In occasione del primo accesso si redigeva un verbale (All.1), ove si verbalizzava la presenza del debitore esecutato. La fase istruttoria è stata completata attraverso indagini ed istanze presso gli Uffici ed Enti competenti: Ufficio tecnico Comunale, Agenzia del territorio, Conservatoria dei RR.II Di Bari.

1. Individuazione del lotto

Scopo della stima è quello di determinare, ai fini della vendita, il più probabile valore di mercato all'attualità del lotto costituito da:

- Appartamento sito in Gioia del Colle (BA) alla Via Carlo Soria n° 11, int. 2 riportato al Catasto Fabbricati al Fg 61, p.la 2529, sub. 12, Via Carlo Soria n° 11, piano 2°, scala B, int. 2, cat A/3, cl 5, vani 5,5, rendita Euro 681, 72

2. Completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

- a) ai sensi dell'art 567 secondo comma del c.p.c., il creditore procedente e più precisamente----- ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del ----- con studio in Palermo (PA). Si precisa che la certificazione notarile riporta le trascrizioni antecedenti il ventennio dalla data del pignoramento;
- b) Non risulta allegata alla certificazione notarile l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico, da cui si evincono le provenienze catastali antecedenti il ventennio del pignoramento. Pertanto si allegano l'estratto catastale attuale nonché la visura catastale storica relative ai beni oggetto di valutazione;

3. Identificazione del bene

3.1 Urbanizzazioni, ubicazioni e confini

L'immobile è ubicato al piano terra nella periferia residenziale del Comune di Gioia del Colle e risulta ben inserita nel contesto cittadino.

La zona e' caratterizzata da un tessuto urbano misto , con residenze ed attivita' commerciali e terziarie, uffici e servizi pubblici.

L'immobile e' occupato dall'esecutato.

3.2 Identificativi catastali

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U., Catasto Fabbricati:

Comune : E 038 Gioia del Colle (BA);

foglio 61, part. 2529, sub12 , cat A/3, classe 05, vani 5,5;

Superficie catastale: mq 105 ; totale escluse le aree scoperte mq 99;

Rendita catastale : Euro 681,72;

Proprieta': -----

Dai documenti esaminati si deduce l'esatta corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarita' in capo al debitore

4. Descrizione analitica dell'Immobilabile

L'edificio in cui si trova il cespite ha copertura piana , ed e' in uno stato di conservazione ottima .E' confinante con :proprieta' eredi, Via Carlo Soria, distacco proprieta' eredi, proprieta'

Il fabbricato e' di costruzione : anno 1980.

La struttura portante della palazzina e' in cemento armato. L'appartamento e' costituito da un soggiorno ,una cucina , due stanze da letto e due bagni. L'altezza utile di interpiano e' di mt 2,90.

L'immobile non e' provvisto di ascensore

4.1 Caratteristiche e finiture dell'Appartamento'

Sono presenti i pavimenti e i rivestimenti in ceramica. I sanitari sono di buon livello ,gli infissi interni in legno e gli infissi esterni in alluminio.

4.2 Dotazioni e impianti

Impianto idrico: presente da acquedotto ;

Impianto di adduzione gas metano: presente;

Impianto elettrico: presente ;

Impianto TV e telefono: presente ;

impianto di climatizzazione : assente;

impianto di riscaldamento : presente autonomo;

Impianto di acqua calda sanitaria :presente;

Impianto di allarme : assente,

impianto antincendio : assente.



Fig 1. Ingresso su Via Soria



Fig. 2 Androne



Fig 3. Vano scala



Fig. 4. Portoncino d'ingresso dell'appartamento



Fig 5 . saloncino d'ingresso



Fig. 6 . Letto



Fig 7 ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Fig. 8 porte interne



Fig. 9 . Letto 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Fig. 10 . bagno padronale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Fig. 11 . balcone della zona letto



Fig. 12. Caldaia murale



Fig 13 . soggiorno



Fig 14 . balconcino a pianta rotonda

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Fig 15 . balcone cucina

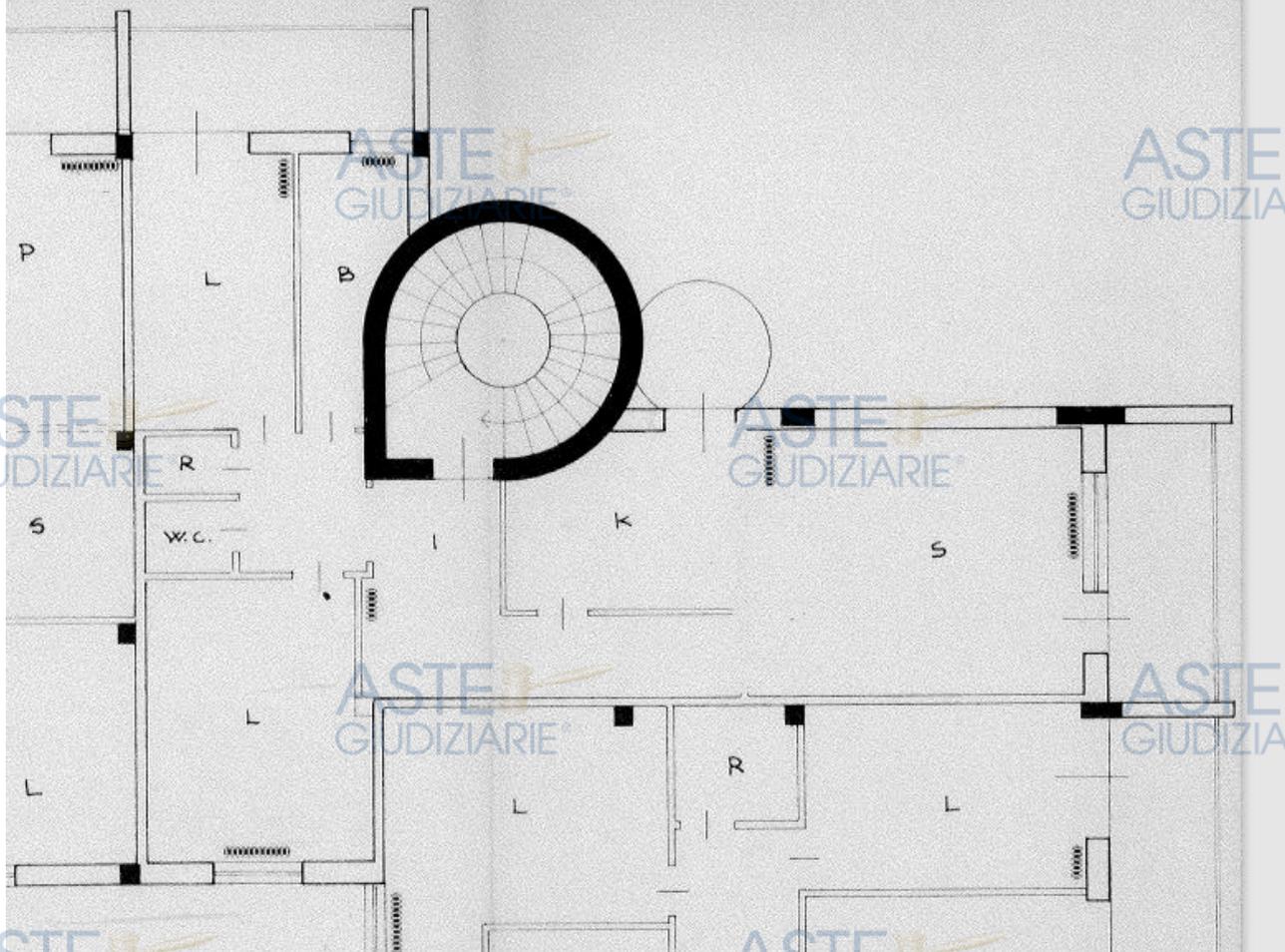
5. Esame degli atti amministrativi e dati identificativi

Al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente l'immobile, sono state esaminate le documentazioni ricevute e prodotte, di seguito elencate per categorie.

5.1 Pratiche edilizie e regolarità ai fini urbanistici

A seguito di informazioni assunte presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Gioia del Colle, il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto e' stato costruito in conformita' alla concessione edilizia n. 202/80 del 25 Settembre 1980 L'immobile e' provvisto di certificato di agibilita' rilasciato dal Comune di Gioia del Colle in data 23 Dicembre 1983..

Lo stato dei luoghi rilevato NON corrisponde alla planimetria allegata al Pdc

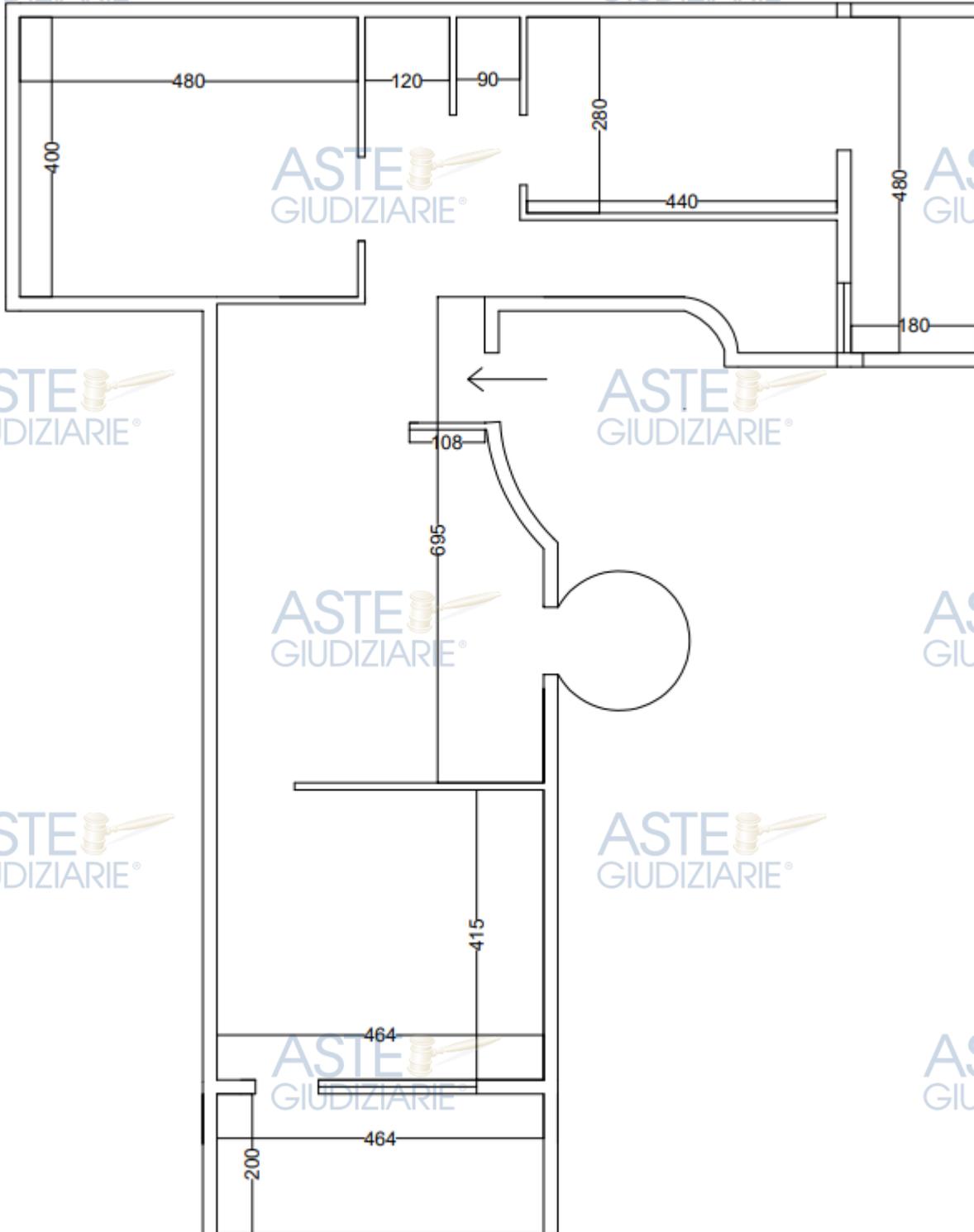


Planimetria allegata al permesso di costruire

**6. Corrispondenza tra i beni pignorati e titolarita' in capo al debitore:
cronistoria delle vicende proprietarie.**

Lo scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza fra il bene pignorato e la titolarita' in capo al debitore, esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni/trascrizioni prodotta dal creditore procedente, nonche' la certificazione notarile a firma del del -----attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento. Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' :

- Appartamento sito in Gioia del Colle (BA) alla Via Carlo Soria n° 11, int. 2 riportato al Catasto Fabbricati al Fg 61, p.IIIa 2529, sub. 12, Via Carlo Soria n° 11, piano 2°, scala B, int. 2, cat A/3, cl 5, vani 5,5, rendita Euro 681, 72



Planimetria di rilievo



Il suddetto immobile risulta in catasto come segue:

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U., Catasto Fabbricati:
Comune : E 038 Gioia del Colle (BA);
foglio 61, part. 2529, sub12 , cat A/3, classe 05, vani 5,5;
Superficie catastale: mq 105 ; totale escluse le aree scoperte mq 99;
Rendita catastale : Euro 681,72;
Proprieta':

6.2 GRAVAMI

Sull'immobile stesso a carico di----- e suoi danti causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe gravano le seguenti formalita' :

ISCRIZIONI CONTRO:

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** -----
- **Verbale Di Pignoramento Immobili** -----
- **Ipoteca Giudiziale iscritta**.....

6.3 PROVENIENZA

L'immobile in oggetto è pervenuto ai debitori eseguiti con la seguente formalità:

- **A**-----.

* **A**-----

Si precisa che: Si rileva catastalmente ricongiungimento di Usufrutto a seguito di decesso di -----

-

7. Vincoli ed oneri giuridici sull'immobile.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Assenti**

Limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **Assenti**

Usufrutto : **Assente**;

Vincoli urbanistici : **Assenti**

8. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale.

8.1 Conformità urbanistico-edilizia: lo stato reale dei luoghi periziati in data 28/10/2024 non risulta conforme alla situazione urbanistico-edilizia acclarata in atti presso l'Ufficio tecnico comunale.

8.2 Conformità catastale: lo stato reale dei luoghi periziati in data 28/10/2024, non risulta conforme a quanto riportato catastalmente in analogia a quanto descritto al paragrafo precedente.

Dall'esame dello stato dei luoghi risulta la demolizione abusiva di un tramezzo e la realizzazione di un vano non assentito (vedi il confronto tra la planimetria di rilievo e la planimetria assentita). .
Per sanare tale abuso occorrerà redigere una Cila in sanatoria con pagamento di sanzione ai sensi dell'Art. 6 bis c. 5 del DPR 380/01. Gli oneri relativi si stimano complessivamente in € 2.000,00.

8.3 Altre informazioni per l'acquirente. Quota condominiali

In data 29/10/24 il custode giudiziario Avv. Andrea Besozzi comunicava via pec , la richiesta di ottenere la situazione debitoria nei confronti del Condominio del debitore esecutato. Nella nota di riscontro (All.4) L'amministrazione di condominio riportava che il debito a carico del debitore esecutato era pari a :

- € 3.735,81 come da DI nr 2669/22
- € 2.089,67 per spese legali;
- Contabilità preventiva a Novembre 2024 € 2.768,38;
- Fondi – Sentenza € 1.048,21;

per un totale di € 9.642,07

9 . Stato di possesso e di utilizzo del bene

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal debitore

10. Determinazione del valore del lotto

10.1 Criterio di Stima

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato è stata effettuata con il criterio Stima sintetica comparativa parametrica mediante un'attenta indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali con l'individuazione di possibili beni immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche in termini di consistenza, natura ed ubicazione e di caratteristiche oggettive delle aree, tenuto conto sia della collocazione rispetto allo strumento urbanistico vigente che dello stato delle opere di urbanizzazione.

Tale criterio di riferimento si è ritenuto opportuno confrontarlo, sia pur in maniera indicativa e statistica, con le informazioni desunte dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in conformità con quanto stabilito dalla Quinta Sezione civile della Cassazione con



Sentenza n. 21569/2016 e pubblicata il 26/10/2016, che ha ribadito "...le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, ove sono gratuitamente e liberamente consultabili, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili dal giudice ai sensi dell'art. 115, comma 2, c.p.c., sono idonee solamente a condurre ad indicazioni di valori di larga massima" (Cassazione Sez. 6 – 5, Ordinanza n. 25707 del 21/12/2015) ed anticipando quanto poi recepito con Circolare n. 16 del 28/04/2016 da parte della medesima Agenzia.

Per opportuna conoscenza, si riportano le informazioni di interesse per l'ultimo semestre disponibile:

I Semestre 2024:

- Codice di zona B1/ centrale;
- Tipo di destinazione prevalente: Abitazioni tipo economico;
- Stato conservativo: buono;
- Valore di mercato abitazioni civili: 700,00 €/mq – 1050,00 €/mq;
- Superficie: lorda

Ciò stante, analizzando compiutamente le caratteristiche e le potenzialità residenziali della zona in cui è ubicato l'immobile, le caratteristiche intrinseche, lo stato di conservazione buono, la presenza degli impianti tecnologici principali, l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, si può assumere quale più probabile valore unitario di mercato €/mq. 1000,00 .

10.2 Valutazione corpo del lotto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

- Valore corpo:
- superficie coperta , compresa la quota parte dei balconi = €/mq 1000 x mq 100 = € 100.000,00

10.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del valore di stima pari al 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria di:

€ 15.000,00

10.4 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
€ 85.000,00

Avendo espletato in fede e serena coscienza l'incarico affidatomi e rimanendo a disposizione per ogni chiarimento e necessita' trasmetto la presente relazione estimativa con i relativi allegati che

L'Esperto estimatore

F.to Ing. Nicola Locuratolo

Allegati:

All.1- primo verbale di accesso;

All. 2- Visure catastali storiche;

All. 3- Estratto di matrimonio.

