

TRIBUNALE DI COSENZA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N° xxxxx

RELAZIONE TECNICA

Esperto stimatore

Ing. Maria Rosaria Bauleo

TRIBUNALE DI COSENZA**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° xxxxx****PREMESSA**

Con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n° xxxxx dott.ssa Assunta Gioia, in data 29.02.2023, veniva nominata esperto stimatore nella procedura sopra indicata la sottoscritta ing. Maria Rosaria Bauleo con studio in Cosenza Piazza 1° Maggio n. 18 (Città 2000).

Il 04/03/2023 la scrivente prestava giuramento di rito.

Alla nomina venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma n° 2 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 quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al

giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale).

- 2) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;
- 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'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; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.

RISPOSTA AI QUESITI N° 1 – 2 – 3

I dati forniti nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale risultano completi e permettono di individuare l'immobile dell'esecuzione immobiliare. Da ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria Immobiliare di Cosenza si è rilevato che:

Gli immobili sono censiti allo stato attuale al N.C.E.U. del comune di xxxxx **al foglio n° x particella xxx sub x e sub xx** e al N.C.E.T. **foglio n°x p.lla. xxx sub x (corte graffata al sub x)**.

Foglio n. x particella n. xxx

- ✓ **Sub x** - Cat A/2 (abitazione di tipo civile) – Classe U – Cons. 6 vani – Piano Terra
- ✓ **Sub xx** - Cat C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) – Classe U – Cons. 34 m² – Piano Seminterrato

Foglio n- xx particella n. xxx

- ✓ **Sub x** Corte (immobile graffato al fabbricato).

Trascrizione: Pignoramento immobiliare del xxxxxxxx – R.G. xxxxxx R.P. xxxx Repertorio n. xxxx del xxxxxxxx.

Le visure catastali storiche e attuali, visura ipotecaria e planimetrie sono in allegato.

4) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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 comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città. La superficie calpestable del sub x è di circa 95,53 mq, il sub xx è di 32,70 mq e la corte di 114 mq.

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.

In data 19.03.2024 alle ore 10:30 la sottoscritta si è recata, alla presenza del custode giudiziario Avv. Rosa Masi, presso l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare e rilevando l'inattesa assenza degli esecutati non ha potuto effettuare il primo sopralluogo.

In data 09.04.2024 alle ore 10:30 a seguito di raccomandata A/R e sempre alla presenza del custode giudiziario Avv. Rosa Masi, venivano effettuati i rilievi diretti metrici e fotografici.

Gli immobili, ubicati nel territorio comunale di xxxxxx (xx) in via xxxxxxxxxxxx si collocano in un fabbricato di tre piani in cemento armato con corte privata e accesso carrabile tramite cancello automatico. Sono censiti al Catasto urbano del comune di xxxxxx) al foglio n. x:

- p.lla xxx **sub x** - Cat A/2 (abitazione di tipo civile) – Classe U – Cons. 6 vani – piano terra;
- p.lla xxx **sub xx** Cat C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) – Classe U – Cons. 34 m² – al piano seminterrato (o sottostrada);
- p.lla xxx **sub x** graffato con il sub 2 corte privata.

Viene allegato l'elaborato planimetrico dove sono evidenziati i subalterni relativi agli spazi esterni collegati a singoli immobili.

Gli immobili sono intestati ai coniugi xxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxxx con diritto di proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione di beni. Sono situati in una zona residenziale distante dal centro del comune di xxxxxxx per circa 4,2 Km raggiungibile tramite la via xxxxxxx. La zona è priva di urbanizzazione secondaria, di attività commerciali e di servizi essenziali. Confina a Nord con il sub xx e la via xxxxxx xxxxxxxx (strada vicinale), ad Ovest con la p.lla xxx, ad est con il sub x della p.lla xxx.

Per quanto riguarda i servizi si ha:

- L'asse autostradale A2 SA – RC con lo svincolo di Cosenza Sud a circa xxx Km.
 - La Strada provinciale E846 ramo della SS 107 (Silana Crotonese) a circa xxxx Km;
 - La zona è servita da autobus di linea che collegano le varie frazioni al comune di xxxxxx.
- Non sono presenti servizi commerciali.
- Il centro commerciale più vicino dista circa a circa 3 Km.

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un fabbricato con struttura in cemento armato. Al piano terra si ha il sub x (A/2) con ingresso indipendente dalla corte privata (p.lla xxx sub x) ed è costituito da un ingresso-soggiorno, 4 vani, locale w.c. e guardaroba. Il pavimento è in gres, le pareti sono rivestite con pittura muraria mentre nel bagno il rivestimento è in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetrocamera mentre i serramenti interni sono a battente tamburate rivestite in legno. Gli impianti idrico ed elettrico sono a norma, l'impianto di riscaldamento è autonomo a GPL ed è anche presente un impianto di condizionamento sia per il sub x che per il sub xx. Il sub xx (C/6) allo stato attuale non è impiegato alla destinazione d'uso della categoria catastale attribuita ma è utilizzato a cucina-soggiorno dalla quale tramite una scala interna

si accede al sub x. Insieme al vano cucina-soggiorno si ha un ripostiglio e un locale W.C. con disimpegno. La pavimentazione prevalente è in cotto, i serramenti interni sono porte a battente tamburate e rivestite in legno, gli infissi esterni in alluminio e vetrocamera. Il patio esterno (sub xx), lastricato lungo tutto il fronte nord confinante con la via xxxxxxxx xxxxxx, è graffiato agli accessi dei garage (C6) e ai singoli sub che si affacciano sullo stesso.

L'immobile si inserisce a livello geografico ed urbanistico nell'aria gravitazionale
Cosenza - xxxxxx

(foto ripresa da Google maps)- Localizzazione sul territorio

(foto ripresa da Google maps)

6) 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;

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

Nella documentazione catastale non risultano difformità e mancanze per l'identificazione dell'immobile. Quello che risulta difforme è la destinazione d'uso dei locali del sub xx che catastalmente sono destinati a garage (C/6) mentre allo stato attuale sono adibiti a civile abitazione. La variazione per un eventuale aggiornamento catastale della destinazione d'uso da C/6 ad A/2 (come il sub x) è fattibile con una domanda di voltura presso l'Agenzia delle Entrate.

7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

L'immobile si colloca in un'area individuata a "Zona di lottizzazione privata" come da indicazione urbanistica di P.R.G. del comune di xxxxxxx (xx)

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. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale 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 altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima.

RISPOSTA AL QUESITO N° 8

L'immobile "fabbricato civile per abitazione" è stato realizzato nel 2005/6 con regolare permesso a costruire pratica edilizia n. xxxxxx e permesso a costruire n. xxxx del xxxxx. I lavori per la realizzazione di una scala interna di collegamento tra il sub x e il sub xx sono stati realizzati in conformità alla dichiarazione di inizio attività del xxxx al n.xxxx del comune di xxxxxx.

9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà

possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice

dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

RISPOSTA AL QUESITO N° 9

Il bene pignorato allo stato attuale possiede le caratteristiche strutturali ed ambientali necessarie per un'eventuale vendita. A livello catastale gli immobili presentano due sub distinti e separati, un A/2 e un C/6. Quest'ultimo, come detto, è parte integrante dell'abitazione (A/2) grazie alla realizzazione di una scala interna di collegamento, regolarmente asseverata a firma del tecnico ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

10) Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà 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;

RISPOSTA AL QUESITO N° 10

Gli immobili sono pignorati nella loro totalità e non in quote.

11) Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a

questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno 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. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura.

RISPOSTA AL QUESITO N° 11

L'immobile è occupato dai coniugi xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx con diritto di proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione di beni.

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 12

L'immobile non è occupato da coniugi separati.

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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

RISPOSTA AL QUESITO N° 13

Non sussistono vincoli.

13 bis) 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;

RISPOSTA AL QUESITO N° 13 bis

Non si hanno spese documentate. Non è stato costituito il condominio e la gestione delle spese avviene in maniera forfettaria tra i residenti del fabbricato.

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 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 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 la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8.

RISPOSTA AL QUESITO N° 14

METODO DI STIMA

Ai fini del giudizio tecnico-estimativo, la stima del valore di mercato degli immobili secondo le norme UNI 11612/2015, è finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili tenendo conto delle principali specifiche provenienti dalle norme di riferimento e dagli standard internazionali, europei e nazionali. Maggiore è il numero dei dati relativi agli immobili di confronto (comparabili) migliore è l'attendibilità del risultato.

SUPERFICIE CALPESTABILE		SUPERFICIE CALPESTABILE	
Piano terra p.lla xxx sub x		Piano sottostrada p.lla xxx sub xx	
Guardaroba	6,90 mq	Vano 1 (cucina)	25,00 mq
Soggiorno	11,73 mq	Ripostiglio	2,9 mq
Ingresso-soggiorno	30,00 mq	W.C.	4,80 mq
Letto 1	14,20 mq	Patio	10,80 mq
Letto 2	11,60 mq		
Letto 3	10,20 mq		
W.C.	5,70 mq		
Balcone	5,20 mq		
Patio	11,70 mq		
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	95,53 mq		32,70 mq
Corte p.lla xxx sub x (graffata al sub x)	114,00 mq		

Ai fini del giudizio tecnico-estimativo, la stima del valore di mercato degli immobili secondo le norme UNI 11612/2015, è finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili tenendo conto delle principali specifiche provenienti dalle norme di riferimento e dagli standard internazionali, europei e nazionali. Maggiore è il numero dei dati relativi agli immobili di confronto (comparabili) migliore è l'attendibilità del risultato.

INDAGINE DI MERCATO

Vengono di seguito indicate le rilevazioni dirette di mercato (Agenzie Immobiliari) e le fonti dalle quali sono state desunte le indagini indirette (Banca dati delle quotazioni immobiliari). L'indagine è stata condotta su immobili i cui fattori estrinseci, quali la zona urbanistica e l'ubicazione rispetto ai servizi di interesse generale, alle infrastrutture e servizi pubblici esistenti, alle strutture commerciali e ricreative, e quelle intrinseche quali l'esposizione o la vicinanza verso la strada principale, lo stato di manutenzione, le caratteristiche interne, la dimensione degli spazi interni e dei servizi annessi, risultino simili agli immobili oggetto di stima.

a. **Indagine diretta**: Destinazione: abitazione di tipo civile e magazzino. Sono state individuate quelle unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifinitura rispondenti ai beni in esame con le locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

(campioni individuati nella zona con caratteristiche mediamente affini)

SUPERFICIE (MQ)	COSTO COMPLESSIVO (€)	COSTO AL MQ (€)
Abitazione civile		
98,00	65.000	663,00
102,00	84.000	820,00
164,00	105.000	640,00
134,00	107.000	798,00
144,00	125.000	868,00
163,00	165.000	1.010,00
117,00	134.000	1.145,00
95,00	113,00	1.180,00
Magazzino C/6		
40,00	12.000	300,00
30,00	10.000	333,00
260,00	115.000	440,00

Da questo risulta un valore medio per l'abitazione civile di circa **891,00 €/mq.** ed un valore medio per il magazzino di **357,00 €/mq.**

Indagine indiretta.

Le indagini indirette sono state effettuate tramite le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia di xxxxxxxxxx, nel caso specifico quello di xxxxx (xx), dove il valore di un immobile è definito in base a normali condizioni di manutenzione.

Abitazione di tipo civile. Si tratta delle unità immobiliari che sono solitamente **destinate ad un uso privato** e che si compongono di un edificio che ha delle caratteristiche buone dal punto di vista



costruttivo ed abitativo. Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne fattura media. È provvista di impianti di ordinaria tecnologia.



Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

Provincia: xxxxxxxxxx

Comune: xxxxxxxxxxxxxxx

Fascia/zona: Suburbana/xx

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo civile	NORMALE	790	1.100	L



Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	230	325	L



Dove:

- Lo Stato conservativo si riferisce a quello più frequente di zona
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.



Valore medio banca dati per un'abitazione civile **945,00 €/mq**

Valore medio banca dati per un magazzino **277,50 €/mq**



Utilizzando i due valori ricavati (mercato immobiliare e banca dati) si ottiene un valore medio di **918,00 €/mq** per l'abitazione civile e **317,00 €/mq** per il magazzino.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie coperta

- 100% delle superficie calpestabile
- 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti)
- 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi)

Incidenza sulla superficie commerciale:

- Balconi e lastrici solari 25%
- 35% porticati coperti
- 15% giardini e aree di pertinenza

	<i>Superficie calpestabile (100%)</i>	<i>Divisori interni (100%)</i>	<i>Pareti portanti e perimetrali (50%)</i>	<i>Balconi e lastrici solari (25%)</i>	<i>Porticati coperti (35%)</i>	<i>Giardini e aree di pertinenza (15%)</i>
Sub x	95,53 mq	2,18 mq	26 mq*50% = 12 mq	5,20 * 25% = 1,30 mq	11,7* 35% = 4,10 mq	114*15% = 17,10 mq
Sub xx	32,70 mq	0,4 mq	15 mq *50% = 7,50 mq		10,8*35% = 3,80 mq	

Superficie Totale Sub x = **132,21 mq**

Superficie Totale Sub xx = **44,40 mq**

Applicando un coefficiente di merito del 5% da aggiungere alla superficie si ha:

Sub x 132,21 mq * 5% = **6,60 mq**

Sub xx 44,40 mq * 5% = **2,20 mq**

Si ha:

IMMOBILE	SUP.TOTALE (mq)	COSTO (€/mq)	VALORE (€)	ABBATTIMENTO 15% (€)	TOTALE (€)
A/2 sub x	138,81	918,00	127.427,60	19.114,10	108.314,00
C/6 sub xx	46,60	317,00	14.772,20	2.216,00	12.556,20

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.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

Conclusioni

Rassegno la presente Relazione di C.T.U. completa di tutti gli allegati, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, e restando a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento dovesse occorrere.