

Dr. GIULIO ARGENIO

PROCEDURA N. 54/10 PROMOSSA DA  


Creditore procedente, assistito dall'avv. MARINI FENIZIA®

c/o avv. ROSANNA COLUZZI  


Debitore,

C.T.U. Ing. MICHELE CARDONE  


oooooo000ooooo

**1. PREMESSA**

Con Provvedimento del 16.12.2011 il G.E. dott. Giulio Argenio, nella procedura

suindicata, nominava C.T.U. il sottoscritto ing. Michele Cardone, e lo convocava all'udienza del 12.01.2012, successivamente spostata ed avvenuta il 27.03.2012, per il giuramento e la formulazione dei quesiti.

**2. GIURAMENTO E QUESITI**

Alla udienza fissata, al C.T.U. nominato, dichiaratosi disposto ad accettare l'incarico, dopo avergli fatto rendere il giuramento di rito, veniva conferito l'incarico di redigere la Relazione di Stima contenente :

a. *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

b. *una sommaria descrizione del bene;*

c. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009  
*e occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data*

d. l'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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente,

f. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

g. ove siano stati pignorati beni in contitolarietà tra l'esecutato e terzi, se ne sia possibile la divisione in natura, in quale maniera (indicata anche graficamente), con quali costi e con quali effetti sul valore delle porzioni risultanti dalla divisione.

Il Giudice, inoltre, stabiliva che l'esperto,

- prima di ogni attività controlla la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., segnalando al Giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei;
- terminata la relazione ed almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., deposita il proprio elaborato in Cancelleria e ne invia una copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo di posta ordinaria o di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici o teletessessi;

- dietro sua espressa istanza, resta autorizzato ad avvalersi del proprio veicolo, sotto sua responsabilità, per la consegna della relazione.

za per la comparizione delle parti e dei creditori, di cui all' art. 498 c.p.c., che non siano intervenuti.

Di conseguenza, il termine per il deposito della Relazione in cancelleria, e contemporaneo invio alle parti, scade il 25.05.2012.

### 3. STUDIO ATTI DI CAUSA

È stata "letta e attentamente considerata", quali atti inerenti la C.T.U. in oggetto :

- Atto di pignoramento immobiliare in data luglio 2010 a firma dell' avv. Fenizia Marini;
- Nota di iscrizione a ruolo e istanza di vendita depositata in Cancelleria il 19.11.2010;
- Nota di Trascrizione all' Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Potenza, N. R.G. 17566, N. R.P. 13119 presentata con n. 32 del 20.10.2010;
- Certificazione Notarile, redatta dal Notaio dott. Angelo Pasquariello in data 27.01.11 e depositata in Cancelleria il 01.03.2011 .

Dalla attenta lettura e puntuale considerazione dei suddetti atti ho rilevato, in sintesi, che

gli esecutati, signori [REDACTED] in quanto coniugati in regime di comunione dei beni, sono comproprietari, ciascuno per  $\frac{1}{2}$ , dell'

immobile ubicato in Melfi alla via E. Torricelli 2, in catasto al

F.lio 60 P.la 813 sub 2 Con.da Bicocca P.T. Cat. C3 Cl. 5 mq 257 R.C. € 623,83

Al fine di dare seguito alla procedura di esecuzione immobiliare a carico dei [REDACTED]

[REDACTED] si è resa necessaria la stima del bene di proprietà degli stessi e, di conseguenza, l' incarico al sottoscritto CTU con la proposizione dei quesiti prima riportati .

### 4. DOCUMENTAZIONE

Preventivamente mi sono procurato la documentazione catastale consistente in Visure e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- F.lio 60 P.la 813 sub 5 Con.dia Bicocca P.T. Cat. C3 Cl. 5 mq 132 R.C. € 320,41

Il

- F.lio 60 P.la 813 sub 6 Con.dia Bicocca P.T. Cat. C3 Cl. 5 mq 146 R.C. € 354,39

al

In data 20.01.2012 con prot. 008841 ho chiesto all' Ufficio Tecnico del Comune di Melfi la documentazione necessaria per accertare la regolarità edilizia ed urbanistica dell' immobile nonché della "disciplina di assegnazione" in grado, eventualmente, di influenzarne la alienabilità (ALLEG. 3).

di

La stessa mi è stata rilasciata in data 27.04.2012 (ALLEG. 4-4/A-4/B e 4/C).

H.

Da questa ho accertato che :

Cc

a. l' immobile è stato realizzato a seguito di Autorizzazione del Comune di Melfi con

Concessioni n. 16/87 rilasciata il 29.01.1987 e n. 70/93 rilasciata il 28.06.1993;

b. a carico dello stesso non risultano emessi provvedimenti sanzionatori;

c. per lo stesso non risulta essere stato rilasciato il Certificato di Agibilità;

d. per la sua ubicazione in zona P.I.P. del Comune di Melfi lo stesso deve rispettare il

Inr

Regolamento P.I.P.. Dall' ultima variante di questo, approvata con D.C.C. n. 55 del

Nc

07.08.2008 (ALLEG. 4/C) risulta che non può essere variato il vincolo della

are

"destinazione produttiva" e che non risultano gravare (art. 10) particolari obblighi e/o

6.2

divieti alla alienazione dell' immobile o parte di questo;

L'

#### 5. SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 20.04.2012 alle ore 16,00 e si è redatto il relati-

un

vo verbale (ALLEG. 5).

seg

Con i rilievi effettuati nel corso di tale sopralluogo ho potuto redigere la tavola grafica con

In

le caratteristiche planimetriche dell' immobile e della relativa area di pertinenza esterna

6.2

(ALLEG. 6), e la documentazione fotografica (ALLEG. 7).

- V

- V

Il bene è costituito, come da visure e mappe catastali (ALLEG. 2) da un immobile ubicato

al piano terra di un edificio in Melfi in Zona P.I.P. C.da Bicocca con accesso dal civico n. 2

di via E. Torricelli, riportato in Catasto al

- F.li 60 P.la 813 sub 5 P.T. Cat. C3 Cl. 5 Cons. mq 132 R.C. € 320,41

- F.li 60 P.la 813 sub 6 P.T./S1 Cat. C3 Cl. 5 Cons. mq 146 R.C. € 354,39

in ditta [REDACTED]

Con annessi i diritti di superficie sul suolo esterno di competenza riportato in catasto al

- F.li 60 P.la 595 seminativo Cl. 3 Sup. 02.05 R.D. € 0,64 R.A. € 0,53

- F.li 60 P.la 613 seminativo Cl. 5 Sup. 01.79 R.D. € 0,18 R.A. € 0,32

- F.li 60 P.la 642 seminativo Cl. 3 Sup. 00.16 R.D. € 0,05 R.A. € 0,04

Σ 04.00

Immobile [REDACTED] N

proprietà superficiaria per l/I e Comune di Melfi, proprietà per l'  
area.

## 6.2 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL' IMMOBILE

L' immobile, nel suo insieme, è costituito da un locale di piano terra, con annesso

un vano al piano S1, costituito da due unità catastali aventi, rispettivamente, le

seguenti consistenze e caratteristiche distributive e dimensionali, come riportato nella

seguinte TAV. 1 (ALLEG. 6).

In particolare :

### 6.2.1 la p.la 813 sub 5 è costituita da :

Vano laboratorio di forma ad L irregolare di superf. netta circa

96,85 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.2.2 la p.la 813 sub 6, separata solo catastalmente dalla precedente; è costituita,

per la

- parte a P.T., da :

- Vano laboratorio di forma rettangolare di superf. netta circa 57,23 mq

- Vano laboratorio di forma rettangolare 54,72 "

- N. 2 wc e disimpegno " " 7,53 "

$\Sigma$  P.T. sub 6 119,48 mq

- parte a P.S1, da :

- Vano cantina/deposito, di forma quadrata di superf. netta circa 15,20 mq

La superficie esterna di competenza completamente recintata, solo concessa in diritto di superficie, è pari a circa 504 mq (catastali 400 mq).

Di conseguenza, l'intero immobile oggetto di stima è costituito da una superficie netta al

Piano Terra di circa 242,75 mq e da una superficie al piano S1 di netti circa 15,20 mq.

E La prima quota di immobile, sub 5, anche se si presenta in modo estremamente disordinato, essendo attualmente utilizzato come deposito di materie, attrezzi vari e scarti di lavorazioni "alla rinfusa", è dotato di tutte le rifiniture ed impianti necessari, con la sola esclusione di parte dell' intonaco del solaio di copertura.

La seconda, sub 6, per la parte in continuità con la precedente ha dotazioni uguali a questo

immobile, quanto alle rifiniture e impianti; la parte delimitata da un muro di tufo, invece, è priva di ogni e qualsiasi rifinitura (intonaco, impianto elettrico, pavimento e battiscopa, tinteggiature) con la sola esclusione di porte ed infissi esterni .

### 6.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

come determinato dall'autorità giudiziaria in sede di sopralluogo, l'intero immobile

, anche se è presente sulla porta di accesso dal n. 2 di via Torricelli

il cartello di "Affittasi" come appare nella foto n. 7 .

#### **6.4 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

L' intero edificio, realizzato sul Lotto 74 della zona P.I.P. del Comune di Melfi, come da

Regolamento della zona (ALLEG. 4/C), è sottoposto al vincolo permanente della destinazione produttiva. Esso comprende, anche se escluse dalla presente procedura di Esecuzione Immobiliare, una abitazione ed un ufficio.

Comprende, anche, uno spazio esterno di servizio (per la attività) e disimpegno (per tutte le unità), oltre che di dotazione di parcheggio per entrambe.

Questo spazio, in conseguenza della alienazione del solo laboratorio, non potendosi in alcun modo dividere "fisicamente", come risulta TAV. 2 (ALLEG. 8), dovrà essere assegnato in quote pro/indiviso in rapporto ai rispettivi volumi .

Poiché le superfici lorde dei piani terra, oggetto, e 1°, escluso dalla procedura, sono uguali, i rispettivi volumi saranno proporzionali alle relative altezze. Pertanto le quote di diritto saranno pari a :

- 5,45/8,65 per il piano terra, e

- 3,20/8,65 per il 1° piano .

Non esistono vincoli di natura storico-artistico .

#### **6.5. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

##### **CANCELLABILI O, COMUNQUE, NON OPPONIBILI ALL' ACQUIRENTE**

Non esistono vincoli di natura condominiale se non quelli derivanti dalla coesistenza in

uno stesso edificio e di quello, prima detto, della comproprietà dell' area esterna.

#### **6.6. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009  
L' edificio di cui è parte l' immobile in oggetto, è stato realizzato previe Concessioni

- suscettibilità del bene di essere parte inscindibile (complementare) di altro bene, del quale sia noto e determinabile il valore;
- capacità del bene di poterne sostituire (surrogare) un altro del quale esiste un mercato.

Il metodo, o criterio, di stima è, comunque, unico e basato "essenzialmente" sulla comparazione che non avendo a che fare, in genere, con beni assolutamente uguali (per esempio appartamenti speculari sullo stesso pianerottolo di un unico edificio) richiede la formulazione di giudizi di "similitudine" che devono essere, il più possibile, oggettivi e validamente formulati.

Ed ancora, il metodo è "concettualmente" unico per il fatto che ogni valutazione economica si effettua sulla base del confronto.

L'unico strumento metodologico, infatti, è l'osservazione e la rilevazione di esperienze concrete di mercato, la ricerca della analogia fra beni di prezzo noto ed i beni da stimare.

Pertanto, la assenza, o limitata presenza, di "esperienze concrete di mercato" rende il metodo meno preciso ed attendibile.

Infine, la ricerca di mercato è esauriente qualora il "mercato" possa definirsi "perfetto" (in grado di far conseguire il "più giusto prezzo" ad un bene).

Ciò si verifica solo quando esiste, ed è in atto, una "concorrenza perfetta" che si ha quando si è in presenza di:

- un ampio numero di produttori e consumatori, con la conseguente impossibilità che "pochi soggetti" economici possano influenzare le quantità e/o i prezzi dei prodotti;
- natura indifferenziata di questi, vale a dire omogeneità dei diversi prodotti che possono essere diversamente impiegati senza riguardo alle loro caratteristiche;

A seguito della richiesta inoltrata dal sottoscritto al Comune di Melfi, presentata il

20.04.2012 prot. n. 008841 (ALLEG. 3), è risultato che non esistono provvedimenti sanzionatori sull' unità in oggetto e che per l' intero edificio non è stato rilasciato alcun

Certificato di Agibilità (ALLEG. 4).

#### 6.7 DIVISIBILITÀ DELL' IMMOBILE

Le quote di edificio aventi destinazioni diverse : produttiva al P.T. e S1, oggetto della procedura espropriativa, ed abitativa al P. I°, sono già divise.

Quella che occorre dividere, come già detto precedentemente, è la superficie di terreno esterno di servizio e disimpegno.

Questa, però e come risulta chiaramente dalla TAV. 2 (ALLEG. 8), per la ineliminabile interferenza fra aperture di accesso e di servizio dei piani terra e 1° ed i percorsi pedonabili e veicolari non può essere divisibile *nettamente*.

Si può, solo, assegnare il diritto pro/quota e pro/indiviso, rispettivamente del :

- 64/173 a favore del piano 1°, e del

- 109/173 a favore del piano terra .

#### 7. STIMA DEL BENE PIGNORATO

Con la premessa che, per la determinazione del "più probabile valore di mercato di un bene" occorre considerare che lo stesso può essere determinato considerandolo sotto diversi aspetti economici :

- possibilità/capacità del bene di poter essere scambiato in quanto esiste un mercato di beni simili;

- possibilità del bene di essere prodotto ex-novo secondo costi rilevabili in uno specifico mercato;

rendendo pressochè impossibile la "preventiva" stima del valore del bene oppure la sua "aleatoria attendibilità".

È esattamente quanto si verifica, in primo luogo, per la attuale congiuntura economica in cui siamo immersi, in quanto, a causa della crisi in cui ci troviamo, non si verificano che episodici atti di compravendita di case e terreni; in secondo luogo, per la particolarità del bene oggetto della procedura : questo, infatti è un lotto artigianale che, di norma, è costituito da un laboratorio, un ufficio/esposizione ed una abitazione. Nel presente caso, invece, il bene oggetto della esecuzione è limitato al solo laboratorio .

Da tutte le considerazioni su esposte, è derivata la assunzione del seguente

#### 7.1. CRITERIO DI STIMA

Trattasi, sostanzialmente, di una Laboratorio Artigianale con annesso piccolo vano interrato per deposito/cantinola ed il diritto proporzionale pro-quota sulla superficie esterna di servizio e disimpegno (indivisa) per cui, considerate le caratteristiche, di uso ed

abilità, intrinseche, quali :

- epoca della edificazione : recente, risalente ai primi anni '90, ma non tanto da fargli rispettare tutta successiva legislazione inerente la sicurezza degli impianti tecnologici ed il contenimento dei consumi energetici, quindi, anche, della normativa più utile, ai fini della gestione di una struttura produttiva, da rispettare;

- giusta dimensione di superficie e volume per un laboratorio artigianale;
- ubicazione nell' ambito dell' abitato del Comune di Melfi: Contrada Bicocca, a ridosso di tutta una zona fiorente di nuove attività produttive e commerciali;
- dotazione completa di rifiniture ed impianti tecnologici;

stato delle rifiniture : murature, intonaci, pavimenti e relativi battiscopa, infissi ecc., Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- assenza di obsolescenza, termine con cui si tiene conto della minore rispondenza al gusto abitativo e/o di utilizzabilità attuale (da altri definito "minore razionalità"), nonché dalla assenza di alcune caratteristiche richieste dalla normativa attuale [per es. : mancanza di idoneo isolamento termico dell' involucro (pavimento, murature esterne ed infissi esterni) e presenza di barriere architettoniche ed altro];

in una normale congiuntura economica, con un attivo mercato immobiliare il bene in oggetto, pur con la necessità di rispettare la normativa inerente il Regolamento della zona P.I.P., non avrebbe alcun problema ad essere compravenduto, anche, in breve tempo .

Purtroppo, però, come è universalmente noto, attualmente non siamo in una "normale congiuntura economica" ed il mercato immobiliare è tutt' altro che attivo, come è dimostrato dai numerosissimi cartelli di "FITTASI o VENDESI" che tappezzano tutti gli abitati d' Italia, ivi compreso Melfi .

Da tutto quanto su detto ne consegue che non può farsi affidamento su una seria ricerca di mercato, praticamente assente, né possono assumersi, in modo acritico, le indicazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia del Territorio (ALLEG. 9) .

Di tale *indicazione*, però, si terrà conto come di valore di confronto e verifica di quello che sarà determinato dal sottoscritto .

In sostanza, ritengo che l'unico criterio di stima applicabile al caso in oggetto sia quello della determinazione del costo di produzione al mq di superficie convenzionale (o riproduzione), inteso come la somma degli importi monetari necessari per remunerare i diversi fattori produttivi impiegati per produrre il bene stesso (fattore economico considerato al secondo "alinea" del §§ 7 precedente). Il tutto, però, con le seguenti (sostanziali) premesse :

- per non sobbarcarsi ad una lunga (e per certi versi inattendibile) valutazione mediante la Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009  
redazione di un Computo Metrico Estimativo, ritengo meglio, e più aderente alla realtà,

a) determinazione il costo di produzione standardizzato delle residenze ad oggi;

b) incremento dello stesso con gli oneri complementari tipo spese tecniche e generali, urbanizzazioni, imprevisti e revisione prezzi.

In tal modo si determina il "costo di costruzione ad oggi". Lo stesso sarà corretto, per applicarlo all' immobile in oggetto, con coefficienti opportuni e più oggettivi possibile :

#### Determinazione del Costo Unitario di Produzione

Questo è stato rilevato dal Bollettino di Legislazione Tecnica (ALLEG. 10) e riportato al

06/2011, ultimo dato disponibile, come segue : per edifici realizzati al Sud :

- Costo per edifici ultimati entro il 31.12.1997

(D.M. LL.PP. 18.12.1998 G.U. 30.12.1998 n. 303) L./mq 1.346.000

- Dicembre 1998 indice ISTAT 102,9

- Dicembre 2002 indice ISTAT 114,8

- Gennaio 2003 indice ISTAT 108,8

- Dicembre 2008 indice ISTAT 131,7

- Gennaio 2009 indice ISTAT 112,7

- Giugno 2011 (ultimo disponibile) indice ISTAT 117,8

risulta

$$C_{Prod. U Attuale} = 1.346.000 \text{ L/mq} \cdot 114,8/102,9 \cdot 131,7/108,8 \cdot 117,8/112,7 =$$

$$= 1.899.983 \text{ L/mq} = 981,26 \text{ €/mq}$$

#### Determinazione del Costo Unitario dell' intervento di Costruzione

Per la determinazione del Costo Unitario Globale dell' Intervento di

costruzione, detto valore è incrementato ( D.P.G.R. n. 730 del

21.08.1991 ALLEG. 11), rispettivamente, per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Spese Generali Tecniche

12% = 117,75 €/mq

|   |                     |
|---|---------------------|
| - Acquisiz. area e urbanizzazioni               | 25% = 245,31 "      |
| - Accantonam. per Imprevisti Rev. Prezzi ed IVA | 11% = 107,94 "      |
| Costo unitario dell' intervento costruttivo     | (CUC) 1.471,89 €/mq |

*Adeguamento alle condizioni attuali proprie dell' immobile*

Per tener conto delle caratteristiche proprie del laboratorio artigianale, ed annesso diritto

proporzionale sull'area esterna, in oggetto rispetto a quelle delle abitazione assunta a

modello (nuova e realizzata con criteri attuali), detto costo sarà "adattato" mediante la

applicazione dei seguenti, opportuni, coefficienti:

- Coefficiente di vetustà  $C_v$ , rilevato dalla Tabella (ALLEG. 12)

$$C_v = 0,830$$

dove ho assunto come data iniziale quella del completamento costruttivo : 1993 e,

pertanto, come numero di anni di vita dell' edificio 19.

- Coefficiente di obsolescenza  $C_o$ , che, come già detto prima, tiene conto del minor valore a

causa della minore rispondenza al "gusto abitativo o di utilizzabilità attuale" (da alcuni definito "minore razionalità") sia del laboratorio che dell'edificio di cui esso è parte;

nonché della assenza di alcune caratteristiche richieste dalla più recente normativa. Nel

caso in oggetto, pur essendo state rispettate tutte le norme tecniche vigenti all' epoca

della realizzazione dell' edificio, non è stata (né poteva esserlo) rispettata la successiva, e

più cogente, normativa sul contenimento dei consumi energetici, il valore di tale

coefficiente, tutto considerato, compreso la mancanza di alcuni elementi di finitura, è

stimato pari a 0,90.

N.B. Nel caso specifico, ritengo indispensabile introdurre un nuovo coefficiente che tenga

conto della "commerciabilità" di un lotto artigianale "privo di abitazione annessa" e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## - Coefficiente di commerciabilità

$$C_{\text{Comm.}} = 0,90$$

Il costo unitario attuale dell' immobile, all' anno "N<sub>esimo</sub>" (C<sub>UA</sub>) si calcola, pertanto, con la seguente relazione

$$C_{\text{UA}} = C_{\text{UC}} \cdot C_Y \cdot C_0 \cdot C_{\text{Comm.}} = 1.471,89 \text{ €/mq} \cdot 0,830 \cdot 0,90 \cdot 0,90 = 989,55 \text{ €/mq}$$

**7.2. SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Il valore unitario prima determinato riguarda il costo unitario di costruzione degli immobili ad uso abitativo, come corretto per età, obsolescenza e commerciabilità al fine di adattarlo al nostro specifico caso.

Per quanto attiene, invece, all' immobile in oggetto, non avente destinazione abitativa, per lo stesso la applicazione richiede la preventiva determinare della superficie convenzionale con l' introduzione, rispetto a quella netta calpestabile, dei seguenti coefficienti :

a. il 100% della superficie abitabile : uffici, locali esposizione e foresterie;

b. il 60% della superficie dei laboratori;

c. il 30% della superficie delle cantine.

Le superfici si calcolano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

$$S_c = S_{\text{Ufficio e Servizi}} + S_{\text{Laboratori}} \cdot 0,60 + S_{\text{cantina}} \cdot 0,30 =$$

$$= (23,86+2,56+7,53) \text{ mq} + (96,85+111,95) \text{ mq} \cdot 0,60 + 15,30 \text{ mq} \cdot 0,30 = 163,82 \text{ mq}$$

**7.3. CALCOLI DI STIMA**

Per l' intero bene

$$V_{\text{Interro bene}} = S_c \cdot C_{\text{UA}} = 163,82 \text{ mq} \cdot 989,55 \text{ €/mq} = 162.108,08 \text{ €}$$

Il costo unitario di superficie lorda dell'immobile oggetto della esecuzione risulta pari a :

$$C_{\text{USuperf.Lorda}} = 162.108,08 \text{ €}/284,36 \text{ mq} = 570,08 \text{ €}/\text{mq}$$

Nessuna oltre a quelle contenute nel Regolamento della Zona P.I.P., fra cui il vincolo permanente della destinazione produttiva, e quelle conseguenti la divisione pro-quota dei diritti sull' area esterna di servizio, disimpegno e parcheggio .

Non esistono vincoli di natura storico-artistico .

e. esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati

o comunque risulteranno non opponibili all' acquirente,

Nessuna .

f. verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l' esistenza della dichiarazione

di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione

urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Il bene è stato realizzato nella piena regolarità edilizia ed urbanistica ma non risulta

dotato di Certificato di Agibilità .

g. ove siano stati pignorati beni in contitolarità tra l' esecutato e terzi, se ne sia possibile la

divisione in natura, in quale maniera (indicata anche graficamente), con quali costi e con

quali effetti sul valore delle porzioni risultanti dalla divisione.

Titolare del bene pignorato è [REDACTED] proprietario del 1000/1000, coniugato

in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Della superficie esterne di servizio, comune a beni non soggetti ad esecuzione, non è

possibile la divisione fisica ma solo dei diritti pro-quota .

Lavello 19.05.2012

Il C.T.U.

Ing. Michele CARDONE

con destinazione produttiva e stato conservativo normale, indica un valore di mercato pari

a 450÷650 €/mq di superficie linda (distinguendo fra capannoni tipici ed edifici tradizionali) con ciò confortandoci sulla validità del metodo e sui calcoli effettuati.

## 7. CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti proposti posso, pertanto, concludere come segue :

Il valore di mercato dell' immobile di cui l' esecutato è proprietario per 1/1 è pari (in cifra tonda) a circa **€ 162.000,00** (diconsi euro centosessantadue/00).

Inoltre, quanto alla

*a. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

Il bene di cui

*b. sommaria descrizione del bene;*

Il bene, costituito da due unità catastali come identificate prima, è descritto, analiticamente, al §§ 6.2 a pag. 5÷7 precedente e, graficamente, nelle TAV. 1 (ALLEG. 6).

*c. stato di possesso del bene, con l' indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è*

*occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

L' intero bene è, attualmente nella piena disponibilità ed occupato

attuale proprietario.

*d. 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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009