

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Causa Civile n. 92/2012 –

G.E. Dott.ssa Daniela Di Gennaro

G. E. Dott.ssa Daniela Di Gennaro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Alessandro Bochicchio)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE



1- Premessa

2- Principali operazioni peritali

3 - Risposta ai quesiti



ALLEGATI:

1- Verbale di sopralluogo

2- Documentazione Fotografica.

3- Visure e planimetrie Catastali.

4- Computo metrico estimativo lavori di ripristino funzionale

5- Licenza edilizia – Condono edilizio – elaborati grafici



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA



In data 16/01/2015, dal Giudice Dottoressa Daniela Di Gennaro , il sottoscritto dott. Ing. Alessandro Bochicchio veniva nominato consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento n° 92/2012 esecuzione immobiliare promossa [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] In tale giorno il sottoscritto prendeva nozioni del mandato a lui affidato e precisamente dei seguenti quesiti:

1. *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art 567 2° comma c.p.c (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato/agli immobili pignorati effettuare nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registi immobiliari)....*
2. *descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
3. *Accertare 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 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 ;*
4. *Procedere, ove necessario e soltanto previa autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
5. *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico*
6. *indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n° 47;

7. dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; L'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;.....

8. dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti ed, ove necessario, all'identificazione dei 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; L'esperto dovrà procedere in caso contrario alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078. Dica altresì se risultano effettuati gli avvisi ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.;

9. accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene se esso ha data certa anteriore alla trascrizione di pignoramento; verificare se risultano registrati presso gli uffici del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se, risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 91; 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 relativo giudizio;

10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11. indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); riservare di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;

12. determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo 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 alla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data



anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);



2. PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver accettato l'incarico affidatomi ho cominciato subito le operazioni peritali, visionando gli atti.

Ho provveduto successivamente ad avvertire le parti in causa, a mezzo posta certificata che in data 10/06/2015 alle ore 10.30 avrei effettuato il sopralluogo in corso _____ i nel comune di Picerno (Pz).

In data 10/06/2015 e all'ora stabilita presso l'immobile oggetto di procedimento, ha avuto inizio il sopralluogo, sulla scorta dei dati a disposizione e con l'ausilio del mio collaboratore geom. Alessandro Contristano, si è provveduto ad effettuare documentazione fotografica ed i rilievi metrici atti ad individuare la consistenza degli immobili, si è quindi chiuso l'incontro con le parti con la stesura del verbale di sopralluogo (allegato 1).

In date successive lo scrivente si recava presso gli uffici dell'agenzia del Territorio di Potenza e presso l'ufficio tecnico del Comune di Picerno. Si è quindi proceduto in studio alla redazione degli elaborati grafici, alla impaginazione dei reperti fotografici e alla stesura della presente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3. RISPOSTA AI QUESITI

1. *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art 567 2° comma c.p.c (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato/agli immobili pignorati effettuare nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registi immobiliari).....*

Dopo aver visionato gli atti del fascicolo si può affermare che la documentazione presente è completa, sono presenti le visure catastali, l'estratto di mappa e la relazione notarile inerente le trascrizioni nei venti anni precedenti

2. *descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è sito nel comune di Picerno ed è censito in catasto al foglio 38 particella 233 sub 2 e sub 7, l'edificio ha affaccio diretto sulla pubblica viabilità e si sviluppa su due livelli il pian terreno e piano primo la superficie totale dell'appartamento è di mq 105,15, al pian terreno è situato il garage di mq 72,00.

3. *Accertare 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 in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato ;*

I dati contenuti nel pignoramento sono coincidenti con la descrizione attuale del bene e lo individuano univocamente.

4. *Procedere, ove necessario e soltanto previa autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di*



difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

dopo aver effettuato le opportune indagini del caso presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Potenza per i Servizi Catastali, visionando la busta contenente le piantine dell'edificio in originale, si può affermare che non sono necessarie variazioni catastali.

5. *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;*

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico, nonché dalla licenza edilizia in sanatoria n° 34 rilasciata dal comune di Picerno in data 30/11/2006 (all. 5), è fabbricato per civile abitazione, conforme alla sua attuale utilizzazione.

6. *indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n° 47;*

L'edificio realizzato come fabbricato rurale con licenza edilizia n°33 del 1982 (allegato 5), ha subito successivamente degli ampliamenti che vengono condonati con la legge 28/02/1985 n° 47 art. 31, ottenendo in data 30/11/2006 dall'ufficio tecnico del comune di Picerno licenza edilizia in sanatoria n° 34 (allegato 5) pertanto si può affermare che alla data del sopralluogo effettuato il 10/06/2015 il fabbricato risulta conforme per dimensioni e destinazione d'uso agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico del comune di Picerno (allegato 5)

7. *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; L'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;.....*

Si tratta di un'unica unità immobiliare che per la sua conformazione, non può essere frazionata e pertanto andrà venduta in un unico lotto.



8. *dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; L'esperto dovrà procedere in caso contrario alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078. Dica altresì se risultano effettuati gli avvisi ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.;*

L'immobile è pignorato per l'intero.

9. *accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene se esso ha data certa anteriore alla trascrizione di pignoramento; verificare se risultano registrati presso gli uffici del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se, risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 91; 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 relativo giudizio;*

L'immobile è occupato dal signor _____ attuale proprietario dell'abitazione.

10. *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); riservare di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;*

dagli accertamenti effettuati sul bene pignorato non vi è presenza di vincoli

12. *determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo 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 anteriori alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni alla data del provvedimento di assegnazione se*

non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

L'immobile all'atto del sopralluogo effettuato in data 04/02/2015 risulta essere in uno cattivo stato di conservazione a causa di notevoli problemi di infiltrazione di acqua dal lastrico solare. La sua ubicazione e le caratteristiche costruttive del fabbricato rilevate in sede di sopralluogo portano l'immobile a rientrare nelle caratteristiche tipiche dei fabbricati per civile abitazione delle zone periferiche del comune di Picerno, in fase di determinazione del più probabile valore di mercato è possibile ricorrere a metodi di stima sintetici. Tenendo conto che è inattendibile il riferimento ai valori catastali, risulta evidente l'impossibilità di adottare metodi analitici di stima quali la "Capitalizzazione dei redditi" o di metodiche che fanno uso dei parametri economici. Si ritiene quindi che il metodo che possa offrire risultati più aderenti ai reali valori di mercato sia il "Market Comparison Approach", articolatosi nel reperimento dei dati relativi ai prezzi di mercato di analoghi immobili in epoca recente ed applicando nella fattispecie il primo teorema del MCA. Per effettuare la stima dell'immobile precedentemente descritto ci avvarremo del metodo di stima Sintetico Comparativo (Market Comparison Approach). Principio fondamentale di detto procedimento di stima è la legge di indifferenza, secondo tale legge quando una merce è di qualità uniforme ed omogenea, qualsiasi porzione può essere usata indifferentemente; in un medesimo mercato e nel medesimo momento quindi, tutte le porzioni del bene debbono poter essere scambiate secondo un medesimo rapporto. Si può quindi affermare che i beni identici in un ambito spaziale omogeneo ed in un'epoca recente devono avere lo stesso prezzo. Tuttavia, non essendo possibile prendere in considerazione beni identici, ci si dovrà riferire a beni omogenei o meglio simili. Unica condizione all'enunciato è che la differenziazione tra i beni sia limitata ad una sola caratteristica del bene stesso e che



tale differenza sia misurabile, quantificabile e proporzionale al valore del bene.

Avremo quindi:

$$V_o : P_s = V_{sc} : P_{sc}$$

$$V_o : P_s = V_c : P_c$$

Dove:

V_o = valore immobile

P_s = parametro del bene stimato

V_{sc} = valore del bene scambiato

P_{sc} = parametro del bene scambiato

V_c = valore di costo del bene prodotto

P_c = parametro del bene prodotto

Dove i parametri sono validi purchè siano misurabili, proporzionali al valore ed unici elementi di differenziazione. Essi possono cioè assumere natura fisico-tecnica (es. superficie) o economica (PLV. Canoni ecc.). In sintesi si avrà che beni simili, oggetto di compravendita o prodotti in un ambito spaziale omogeneo ed in epoca recente, possono avere lo stesso valore. Quindi nel caso di valore di mercato o di costo si avrà:

$$V_o = \frac{V_{sc} / V_c}{P_{sc} / P_c} * P_s$$

La proporzione sopra indicata non è tuttavia completamente corretta ai fini di una stima. Non tutti i soggetti economici infatti sono uguali, non tutti si attendono all'enunciato dell'edonismo, non sempre il mercato è perfetto, ecc. Un corretto risultato può essere raggiunto quindi, solamente con un numero di osservazioni tali da offrire un'attendibilità statistica. Per questo motivo l'espressione precedente deve prendere in considerazione la sommatoria di molteplici osservazioni e deve infine risultare come seguente:

$$V_o = \frac{\sum_n IV_{sc} / V_c}{\sum_n IP_{sc} / P_c} * P_s$$



Dove:

V_o = valore immobile

P_s = parametro del bene stimato (consistenza)

ΣV_{sc} = sommatoria dei valori del bene scambiato

ΣP_{sc} = sommatoria del parametro del bene scambiato

ΣV_c = sommatoria dei valori del bene prodotto

ΣP_c = sommatoria del parametro del bene prodotto

La sommatoria dei beni di riferimento assimilabili, assume sulla disposizione in assi cartesiani la forma tipica della curva Gaussiana con una cuspid e centrale che rappresenta il valore modale, ossia il più probabile valore per quel tipo di immobile con quella ubicazione, caratteristiche ecc. Nella pratica estimativa corrente è alquanto difficile reperire un numero sufficiente di dati comparabili per l'effettuazione della stima, sopperiscono all'occorrenza le mercuriali che altro non sono che dei valori modal i pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono, determinano i valori modal i e li in tabulano in apposite tabelle denominate mercuriali. Faremo riferimento nel nostro caso alle mercuriali fornite a base delle stime dall' Agenzia del Territorio.

L'Agenzia del territorio, tra le funzioni e i compiti a essa attribuiti, gestisce l'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) con il quale risponde all'obiettivo primario di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Ciò avviene, da un lato, mediante la valorizzazione delle banche dati disponibili nell'amministrazione a fini statistici e di conoscenza del



mercato immobiliare e, dall'altro, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari estesa all'intero territorio nazionale.

La rilevazione dei dati di mercato rappresenta, nell'ambito del processo di alimentazione della banca dati OMI, l'operazione più delicata e importante effettuata da parte degli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio. È fondamentale, infatti effettuare indagini di mercato sulla base di fonti attendibili, dalle quali acquisire gli elementi tecnico economici.

Tra le fonti consultate e utilizzate per l'indagine semestrale, si segnalano:

- agenzie immobiliari;
- annunci su riviste di settore;
- informazioni dirette/conoscenze personali;
- perizie di stima effettuate dagli uffici provinciali;
- selezione di atti di compravendita utili allo scopo;
- aste immobiliari;
- altri operatori di settore.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, l'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria, è utile suddividere il *territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.)*. Pertanto, ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

Nel caso specifico:



Provincia: POTENZA

Comune: PICERNO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE URBANIZZATA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	480	650	L	1,4	2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	360	435	L	1	1,3	L
Autorimesse	NORMALE	220	270	L	0,7	0,9	L
Box	NORMALE	220	280	L	0,7	0,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE 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)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.



- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

P_s = consistenza dell'immobile

Occorre quindi omogeneizzare le superfici dell'immobile non convenzionali a superfici abitative attraverso opportuni coefficienti desunti dalla letteratura scientifica e calibrati anche sulla base dell'esperienza acquisita. Pertanto al fine di avere un unico parametro di riferimento relativo alle superfici, si applicheranno dei coefficienti di omogeneizzazione alle superfici non residenziali per ragguagliarle a quelle residenziali. A tal proposito si fa riferimento alla Norma Uni "agenzie immobiliari"- n° 10750 requisiti di servizio

-la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
-le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
-le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti box ecc)
 Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:
-100% delle superfici calpestabili;
-100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici relative alle pareti portanti interne e perimetrali.

I coefficienti di omogeneizzazione relativi alle superfici scoperte esclusive e di ornamento sono di seguito riportati:

- a.. 25% della superficie dei balconi e delle terrazze scoperti ;
- 35% della superficie dei balconi e delle terrazze coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% della superficie dei patii e porticati ;
- 15% dei giardini di appartamento ;
- 60% della superficie delle verande.

CALCOLO DEI PARAMETRI DI STIMA E DEL VALORE DI MERCATO

- Calcolo di Ps (superficie omogeneizzata)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE stimata	COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	PS Superficie omogeneizzata
ABITAZIONE PIANO PIANO PRIMO	102,00 mq	1	102,00 mq
BALCONI	9,00 mq	0,35	3,15mq
TOTALE abitazione			105,15
GARAGE	72,00 mq	72,00	72,00 mq

$$V_o = \frac{\sum_n IV_{sc} / V_c}{\sum_n IP_{sc} / P_c} * P_s$$

Dalle caratteristiche dell'immobile prenderemo a riferimento un valore mediato tra il min di € 480 ed il max di € 650 dalle caratteristiche dell'edificio nel suo complesso verrà preso come valore unitario l'importo di 565 € al mq per l'unità abitativa e un valore di € 280 per il garage.

Il valore stimato sarà dunque dato da:

Per l'immobile individuato in catasto al foglio 38 particella 233 sub 7 categoria A/2

$$V_S = \frac{\sum_n IV_{sc} / V_c}{\sum_n IP_{sc} / P_c} * P_S$$

Dove :

$$\frac{\sum_n IV_{sc} / V_c}{\sum_n IP_{sc} / P_c} = 565,00 \text{ (€/mq)}$$

$$P_S = 105,15 \text{mq}$$

Pertanto

$$V_S = 565,00 \text{ (€/mq)} * 105,15 = 59409,75\text{€}$$

Che cautelativamente viene posto pari a 59410,00€

Per l'immobile individuato in catasto al foglio 38 particella 233 sub 2 categoria c/6

$$V_S = \frac{\sum_n IV_{sc} / V_c}{\sum_n IP_{sc} / P_c} * P_S$$

Dove :

$$\frac{\sum_n IV_{sc} / V_c}{\sum_n IP_{sc} / P_c} = 280,00 \text{ (€/mq)}$$

$$P_S = 72,00 \text{mq}$$

Pertanto

$$V_S = 280,00 \text{ (€/mq)} * 72,00 = 20160,00\text{€}$$

Il valore così determinato come stabilisce la tabella Omi è per fabbricati in condizioni di manutenzione ordinaria, come precedentemente descritto e facilmente rilevabile dalla documentazione fotografica allegata (Allegato 2), il fabbricato è soggetto a notevoli fenomeni di infiltrazione di acqua dal lastrico solare, allo stato attuale tale immobile per le condizioni igienico sanitarie non sarebbe abitabile, pertanto al valore di mercato

determinato precedentemente andrà decurtato il costo dei lavori necessario a rendere l'immobile fruibile per quello che è la sua destinazione d'uso.

Si è determinato in allegato (allegato 4) il costo di € 9641,04 attraverso computo metrico estimativo sulla base del prezario della Regione Basilicata.

Riepilogando otterremo

Per l'immobile individuato in catasto al foglio 38 particella 233 sub 7 categoria A/2

$$V_s = 59409,75€ - 9641,04€ = 49768,71$$

Per l'immobile individuato in catasto al foglio 38 particella 233 sub 2 categoria c/6

$$V_s = 280,00 (€/mq) * 72,00 = 20160,00€$$

Nella certezza di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento fosse ritenuto necessario .

Con osservanza

Il C.T.U.
Dott. Ing. Alessandro Bochicchio

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

