

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Giuliana Gaudiano del Tribunale di Castrovillari

1. PREMESSA

Il Giudice Dott.ssa Elvezia Antonella Cordasco nell'udienza del 19/12/2018 nominava il sottoscritto Ing. Nilo Lefosse, residente in Corigliano-Rossano (ex Rossano) in Via E. Montalc n° 4 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°4757, Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare n° 132/2017 del R.G.E. promossa dal creditore ITALFONDIARIO S.P.A. a carico dei debitori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] invitandomi a comparire dinanzi il cancelliere entro 7 giorni per il conferimento dell'incarico ed il giuramento di rito, articolato nei seguenti punti:

1) *Prima di ogni altra attività, **PROVVEDA** l'esperto a **controllare** la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inadeguati; nel caso in cui accerti la mancanza degli avvisi di cui agli artt. 498 e/o 599 c.p.c. e/o 158 disp. att. c.p.c., ne dia parimenti immediata comunicazione al G.E. nonché al creditore procedente e a quelli intervenuti titolati mediante posta elettronica certificata, perché vi provvedano in tempo utile per l'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., facendo sin da ora presente che in caso di inattività la procedura sarà dichiarata estinta.*

2) **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali:

a. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione

Consulenza tecnica d'ufficio-Esecuzione Immobiliare ITALFONDIARIO S.P.A.
[REDACTED]



del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione della certificazione urbanistica;

c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì 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;

*3) **REDIGA** in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, da cui devono risultare tutte le informazioni richieste dall'art. 173 - bis disp. att. c.p.c. (così come modificato dall'art. 14, co. 1, lett. e, n. 1 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, nella L. 6 agosto 2015, n. 132), indicando, in particolare:*

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

Consulenza tecnica d'ufficio-Esecuzione Immobiliare ITALFONDIARIO S.P.A.



- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

- lo stato di possesso degli immobili, precisando se gli stessi sono occupati dal debitore o da terzi ed, in tale ultimo caso, a quale titolo i terzi occupino gli immobili medesimi; **ove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi 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;** si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

- l'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, **anche di natura condominiale o di carattere storico-artistico**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura e specificando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli :

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al

Consulenza tecnica d'ufficio–Esecuzione Immobiliare ITALFONDIARIO S.P.A.



coniuge;

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, censo, livello, uso civico, ecc.);

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Iscrizioni;

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Eventuali cause in corso;

- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; nel caso in cui riscontri che non vi sia continuità nelle trascrizioni al ventennio, provveda a darne immediata comunicazione a mezzo posta elettronica certificata al creditore procedente e ai creditori intervenuti titolati affinché pongano in essere ogni attività necessaria ai fini di assicurare la predetta continuità e, specificatamente, a procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità qualora ne ricorrano i presupposti (a titolo esemplificativo nelle ipotesi di cui agli artt. 476 e 477 c.c.), ovvero, nelle altre ipotesi, ad introdurre il procedimento ritenuto più opportuno per assicurare tale continuità nelle trascrizioni entro il giorno dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., facendo sin da ora

Consulenza tecnica d'ufficio-Esecuzione Immobiliare ITALFONDIARIO S.P.A.



presente che in caso di inattività la procedura sarà dichiarata estinta”.

- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato «DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo «Identificazione dei beni oggetto della stima», indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- Il perito indicherà, altresì, le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

- La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con

Consulenza tecnica d'ufficio-Esecuzione Immobiliare ITALFONDIARIO S.P.A.



indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario 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 (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

*4) **ALLEGHI** l'esperto, a ciascuna relazione di stima, almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; **ALLEGHI**, altresì, **attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.***

Il Giudice titolare del ruolo **disponeva altresì** che il perito depositasse la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza. Fissava l'udienza al 07/05/2019.

Consulenza tecnica d'ufficio-Esecuzione Immobiliare ITALFONDIARIO S.P.A.



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 24/12/2018 il sottoscritto CTU sottoscriveva in cancelleria l'accettazione dell'incarico.

L'inizio delle operazioni di consulenza veniva fissato, previo avviso alle parti tramite raccomandata e PEC (vedi All.1), per il giorno 22/06/2019 alle ore 09:30.

In occasione del primo sopralluogo le operazioni venivano aggiornate al 06/07/2019.

Causa una serie di rinvii, legati alle condizioni di salute del [REDACTED], il secondo sopralluogo veniva aggiornato dapprima al 13/07/2019, ulteriormente rimandato, quindi fissato ed eseguito in data 10/10/2019 alle ore 9.00 (vedi All.2).

In data 12/10/2019 ricevevo, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] copia della documentazione tecnica ed amministrativa inerente gli immobili oggetto di valutazione.

Per ognuno dei sopralluoghi effettuati è stato redatto apposito verbale, regolarmente sottoscritto dai presenti.

I continui rinvii delle operazioni peritali, [REDACTED] [REDACTED] imponevano il sottoscritto CTU la richiesta di una proroga di 60 gg. per la consegna dell'elaborato peritale.

La stessa veniva accolta e l'udienza veniva rinviata al 03/12/2019 (vedi All.3).

Consulenza tecnica d'ufficio-Esecuzione Immobiliare ITALFONDIARIO S.P.A.



3. RISPOSTA AI QUESITI

1) DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Beni oggetto del pignoramento ed oggetto di valutazione, come da atti allegati al fascicolo del procedimento :

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]

B) Per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno in capo ai signori [REDACTED]

[REDACTED] sul seguente bene immobile:

- *Abitazione di tipo economico posta al piano T-1, costituita da 8,5 vani catastali. In Catasto al Foglio 13 Particella 853 sub.1, Natura A/3;*

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Consulenza tecnica d'ufficio-Esecuzione Immobiliare ITALFONDIARIO S.P.A.

[REDACTED]



Abitazione - Via Filippo Turati, 5 - Comune di San Lorenzo del Vallo (CS) - Fg.

13 Part. 853 Sub. 1

Trattasi di villetta per civile abitazione realizzata alla fine degli anni '80 con ingresso pedonale e carrabile da Via Filippo Turati di San Lorenzo del Vallo.

L'abitazione si sviluppa a due piani fuori terra. Essa è composta da un ampio soggiorno con cucina, cantina/deposito, n°1 bagno e un disimpegno a Piano Terra, da n° 3 stanze da letto, n°1 bagno e un ampio salotto con balcone al Piano Primo, cui si accede attraverso scala interna. Esternamente è stata realizzata una legnaia in aderenza all'edificio.

Il lotto è recintato con muretto e sovrastante recinzione in ferro a linee dritte per una altezza complessiva di circa 1,50 m.

La corte esterna è pavimentata con masselli in cemento autobloccanti.

L'unità e' censita al N.C.E.U. del Comune di San Lorenzo del Vallo al Foglio 13, Particella 853, Sub 1, Cat. A/7, Cl. 1, Consistenza 10 vani, Sup. Catastale 285 mq., Rendita catastale Euro 619,75 (Rif. Certif. Catastale del 17/06/2019, Vedi All. 9).



Foto 10 : Esterno abitazione lungo Via F. Turati – Cancellotto pedonale di Ingresso

Consulenza tecnica d'ufficio-Esecuzione Immobiliare ITALFONDIARIO S.P.A.





Foto 11 : Esterno lato Ovest



Foto 12 : Part. pavimentazione esterna

Consulenza tecnica d'ufficio-Esecuzione Immobiliare ITALFONDIARIO S.P.A.





Foto 13 : Camera da letto



Foto 14 : Soggiorno-Pranzo

Consulenza tecnica d'ufficio-Esecuzione Immobiliare ITALFONDIARIO S.P.A.





Foto 15 : Scala interna



Foto 16 : Bagno

Consulenza tecnica d'ufficio-Esecuzione Immobiliare ITALFONDIARIO S.P.A.



La superficie lorda dell'appartamento (comprensiva dello spessore dei muri e della superficie dei balconi) è di mq. 298,50 circa. L'altezza netta dei locali è di 2,80 m.

La disposizione dei singoli ambienti è indicata nell'Allegato 13.6 – Scheda catastale. Tutte le stanze hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica monocottura di tonalità chiara, i bagni sono muniti di sanitari in porcellana vetrificata di colore bianco e rispettive rubinetterie a miscelatore in acciaio con finiture di pregio.

I muri interni sono rifiniti ad intonaco civile del tipo liscio e pittura lavabile. La scala interna è rivestita in granito e con balaustra in legno.

Bagni ed cucina sono rivestite fino all'altezza di 2,20 m circa con piastrelle di ceramica dai colori tenui e disegno elegante.

Le porte interne sono del tipo tamburate, mentre gli infissi esterni dei balconi e delle finestre sono in alluminio di colore scuro con vetro camera e persiane in alluminio di colore scuro in buono stato di manutenzione.

Finestre e portefinestre consentono una discreta aerazione naturale ed illuminazione in tutte le stanze.

Presente impianto di riscaldamento + ACS autonomo con caldaia installata all'esterno.

Alcune stanze sono dotate di impianto di condizionamento estivo.

L'appartamento risulta regolarmente fornito di acqua potabile ed allacciato alla rete fognante comunale.

L'edificio è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 3 del 14/03/1986 e recentemente ristrutturato esternamente.

A parte qualche lieve variazione circa la forma del balcone esterno e la presenza della legnaia esterna in aderenza, l'immobile risulta conforme al progetto approvato.

██
██

Consulenza tecnica d'ufficio-Esecuzione Immobiliare ITALFONDIARIO S.P.A.

██



2) DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA' E NOTIZIE RELATIVE ALLA SITUAZIONE
URBANISTICO-EDILIZIA

[REDACTED]

Abitazione di Via F. Turati

[REDACTED].

Lotto di terreno edificabile acquistato con (vedi All. 13):

ATTO DI COMPRAVENDITA del 19/09/1985 Rep. 22191 Notaio Martino ,
registrato a Cassano allo Jonio (CS) il 07/10/1985 al n° 1295.

Fabbricato e recinzione esterna realizzati con regolare C. E. n. 3 del 14/03/1986.

[REDACTED]

Consulenza tecnica d'ufficio-Esecuzione Immobiliare ITALFONDIARIO S.P.A.

[REDACTED]



3) VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON QUELLI RISULTANTI DAGLI ATTI E INDICAZIONE DEI VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI CHE GRAVANO SULL'IMMOBILE

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi .

Solo per quanto riguarda l'abitazione di Via F. Turati, rispetto ai dati catastali riportati negli atti giudiziari, si riscontra una rettifica di classamento e di rendita da parte dell'Ufficio. Pertanto i nuovi dati catastali del bene sono i seguenti :

Abitazione in villini censita al N.C.E.U. del Comune di San Lorenzo del Vallo al Foglio 13, Particella 853, Sub 1, Cat. A/7, Cl. 1, Consistenza 10 vani, Sup. Catastale 285 mq., Rendita catastale Euro 619,75 (Rif. Cert. Catastale del 17/06/2019, All. 9).

4) EVENTUALI ATTIVITA' DI ACCATASTAMENTO, DI VARIAZIONE, DI AGGIORNAMENTO O DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE COMPIUTA DAL CONSULENTE

[REDACTED]

Abitazione di Via F. Turati

Unità correttamente inserita in mappa al Fg. 13 Part. 853 Sub. 1.

Sulla scheda catastale riportata una legnaia in aderenza al fabbricato, non presente in progetto approvato. Lievi difformità su forma e consistenza dei balconi.

[REDACTED]

Consulenza tecnica d'ufficio-Esecuzione Immobiliare ITALFONDIARIO S.P.A.

[REDACTED]



5) INDICAZIONE DELLA DESTINAZIONE O UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Abitazione di Via F. Turati

Trattasi di unità immobiliari.

[REDACTED]

6) FORMAZIONE DEI LOTTI

Data la natura dei beni oggetto di valutazione, la destinazione d'uso e la loro ubicazione spaziale risulta agevole la formazione dei seguenti lotti :

LOTTO 2 : Abitazione di Via F. Turati (Fg. 13 Part. 853 Sub. 1);

[REDACTED]

7) NOTIZIE RELATIVE ALLO STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

[REDACTED]

Abitazione di Via F. Turati

L'immobile è utilizzato quale abitazione principale [REDACTED]

[REDACTED]

Consulenza tecnica d'ufficio-Esecuzione Immobiliare ITALFONDIARIO S.P.A.

[REDACTED]



L'accesso ai luoghi è stato garantito sempre dal [REDACTED] che ha partecipato alle varie fasi di sopralluogo.

8) NOTIZIE RELATIVE ALL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI O ALBERGHIERI, DI VINCOLI DI INALIENABILITA' O INDIVISIBILITA', NONCHE' L'EVENTUALE ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DIRITTI DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O DI USI CIVICI E L'ASSEGNAZIONE DELL'ABITAZIONE AL CONIUGE.

Dalle ricerche effettuate e dal certificato di destinazione urbanistica prot. 11544 del 17/12/2009 recuperato, non sussiste alcun vincolo di quelli previsti dal presente quesito.

9) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

9.1 *PREMESSA*

La valutazione degli immobili *de quo* è richiesta per conoscere il prezzo di offerta in un'azione di compravendita. Il criterio di stima applicato è il più probabile valore di mercato. Il valore di mercato, in senso estimativo rappresenta "*il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni*".

9.2 *QUADRO METODOLOGICO*

La stima degli immobili è condotta con il metodo delle stime di confronto.

La verifica del valore di stima è svolta con il procedimento della stima monoparametrica.

Il metodo delle stime di confronto si basa sul principio fondamentale per il quale: il mercato determina il prezzo di un immobile oggetto di stima allo stesso modo di come ha fissato i prezzi degli altri immobili. Il procedimento si fonda sulla

Consulenza tecnica d'ufficio-Esecuzione Immobiliare ITALFONDIARIO S.P.A.
[REDACTED]



rilevazione dei dati di compravendite recenti di immobili simili a quello da valutare siti nella stessa zona. La comparazione tra l'immobile da valutare e gli immobili simili permette di determinare il valore di stima attraverso un complesso di aggiustamenti monetari ai prezzi di mercato, in base alle differenti modalità presentate dalle caratteristiche comuni.

Il procedimento di stima monoparametrico opera in presenza di un parametro di stima (mq, mc, vano ecc.) comune agli immobili di confronto e all'immobile oggetto di stima. Si giunge alla stima puntuale del prezzo unitario effettuando una media dei prezzi degli immobili simili per il parametro. Il valore di stima dell'immobile scaturisce infine dal prodotto fra il prezzo unitario e l'ammontare del parametro di stima relativo all'immobile oggetto di valutazione.

9.3 DATI DELL' UNITA' IMMOBILIARE DA VALUTARE

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO 2 : Abitazione di Via F. Turati (Fig. 13 Part. 853 Sub. 1);

- *Abitazione in villini posta al piano T-1, costituita da 10 vani catastali. In Catasto al Foglio 13 Particella 853 sub.1, Natura A/7;*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

Consulenza tecnica d'ufficio-Esecuzione Immobiliare ITALFONDIARIO S.P.A.

[REDACTED]



- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

9.4 SEGMENTO DI MERCATO

[REDACTED] Abitazione di Via F. Turati

La zona in cui sono situati questi due immobili oggetto della valutazione (vedi All. 4), è il centro di San Lorenzo del Vallo (CS), comune di circa 3.000 abitanti della Provincia di Cosenza.

Il Comune di San Lorenzo del Vallo è situato a nord di Cosenza, a circa 50 km dalla città capoluogo. Morfologia tipicamente collinare. Territorio a vocazione prevalentemente agricola. Il territorio è attraversato dal fiume Esaro.

Il centro è dotato delle infrastrutture e servizi necessari ed ha avuto uno sviluppo edilizio spontaneo soprattutto lungo le arterie stradali principali e in alcune contrade rurali.

La tipologia immobiliare del campione è costituita da fabbricati residenziali unifamiliari, in cui solitamente i contratti di compravendita sono stipulati tra soggetti privati. La tipologia edilizia è assimilabile al segmento di mercato dell'usato. La destinazione delle unità immobiliari nella zona è in prevalenza per civile abitazione .

La forma di mercato è riconducibile alla concorrenza monopolistica.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

9.5 FONTI DI INFORMAZIONI

- Valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio;

Consulenza tecnica d'ufficio-Esecuzione Immobiliare ITALFONDIARIO S.P.A.

[REDACTED]



- Valori agricoli medi (VAM) – Commissione Provinciale Espropri.
- Varie Agenzie Immobiliari locali;
- Cantieri ed agricoltori della zona con informazioni sullo stato della domanda e dell'offerta.

9.6 PREZZO MEDIO DI RIFERIMENTO

Dati Omi relativi al primo semestre 2019 :

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: SAN LORENZO DEL VALLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA CASTELLO, DELLA REPUBBLICA, CARMELITANI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	445	590	L	1,6	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	395	495	L	1,5	1,9	L
Box	NORMALE	290	395	L	1,6	2,1	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/IS è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: SAN LORENZO DEL VALLO

Fascia/zona: Extraurbana/AREE RURALI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	195	290	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/IS è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Consulenza tecnica d'ufficio-Esecuzione Immobiliare ITALFONDIARIO S.P.A.



Tali valori:

- non possono intendersi sostitutiva della stima, ma soltanto di ausilio alla stessa;
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione di dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI".

Nel nostro caso:

[REDACTED]

[REDACTED]

Per Abitazione Via F. Turati : Riferimento limite superiore in quanto abitazione in villini = 590,00 €/mq.

[REDACTED]

[REDACTED]

Tali valori sono rispondenti a quelli raccolti nelle varie agenzie immobiliari e dai cantieri della zona.

9.7 COEFFICIENTE CORRETTIVO

Considerati i seguenti fattori per le abitazioni ed i capannoni

- Il contesto urbanistico;
- Lo stato di conservazione esterno;
- La esistenza di corte esterna esclusiva recintata;
- La fruibilità dei servizi igienici;
- L'esposizione su strada pubblica;

Consulenza tecnica d'ufficio-Esecuzione Immobiliare ITALFONDIARIO S.P.A.

[REDACTED]



- La suscettibilità commerciale dell' immobile;
- La presenza di certificato di agibilità;
- L'avvenuto accatastamento del bene e la rispondenza dei dati catastali.

si arriva a determinare un coefficiente correttivo [REDACTED] di 0,935 per Abitazione di Via Turati rispetto ai prezzi di riferimento precedentemente determinati.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

9.8 PREZZO DI STIMA E VALORE DI STIMA ABITAZIONE VIA DEI MILLE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

9.9 PREZZO DI STIMA E VALORE DI STIMA ABITAZIONE VIA FILIPPO TURATI

Prezzo di stima (***Fig. 13 Part. 853 Sub 1***) = 550,00 €/m² in c.t.

Superficie commerciale PT = 11,00 m x 12,00 m = 132,00 m²

Superficie commerciale PP = (11,00 m x 12,00 m) + (24,00 m x 1,20 m) = 160,80 m²

Valore di stima (***Fig. 13 Part. 853 Sub 1***) = 292,80 m² * 550,00 €/m² = **161.040,00 €**

Consulenza tecnica d'ufficio-Esecuzione Immobiliare ITALFONDIARIO S.P.A.

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine: **Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati Gennaio 1947 - Settembre 2019**

Aggr.ne: **Indice generale (senza tabacchi)**

Territorio: **Italia**

Da mese: **Luglio** Da anno: **2014**

A mese: **Luglio** A anno: **2019**

Somma: **17643,64** Euro Lire

Luglio 2014 - Luglio 2019

Coefficiente	Euro	Lire
1,025	18.084,73	35.016.920

[REDACTED]

[REDACTED]

Consulenza tecnica d'ufficio-Esecuzione Immobiliare ITALFONDIARIO S.P.A.

[REDACTED]



[REDACTED]

4. CONCLUSIONI

Schede descrittive sintetiche:

[REDACTED]

Consulenza tecnica d'ufficio-Esecuzione Immobiliare ITALFONDIARIO S.P.A.

[REDACTED]



LOTTO 2 : Abitazione di Via F. Turati

- *Abitazione in villini posta al piano T-1, costituita da 10 vani catastali. In Catasto al Foglio 13 Particella 853 sub.1, Natura A/7;*

[REDACTED]

La superficie lorda dell'intero immobile (comprensiva dello spessore dei muri e dei balconi) è di mq. 292,80. Dotato di corte esterna esclusiva recintata con accesso carrabile e pedonale da Via F. Turati. L'altezza interna netta delle stanze è pari a 2,90 m circa.

L'immobile risulta rifinito internamente al civile con finiture di pregio. Ristrutturata di recente esternamente. Organizzata su due livelli: Zona giorno al Piano Terra e camere da letto al Piano Primo. Entrambi i piani sono dotati di servizi igienici. Impianto di riscaldamento autonomo. Villetta indipendente realizzata fine anni 80.

PREZZO DI STIMA : Euro 161.040,00.

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Consulenza tecnica d'ufficio-Esecuzione Immobiliare ITALFONDIARIO S.P.A.

[REDACTED]



[REDACTED]

Valutazione intero compendio immobiliare : Euro 341.843,07.

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami.

Si allega alla presente, oltre i verbali di sopralluogo,:

1. Convocazione delle parti – I sopralluogo, ricevute di consegna PEC;
2. Comunicazione delle parti – II sopralluogo, ricevute di consegna PEC;
3. Istanza di proroga e verbale di concessione proroga;
4. Ortofoto abitazioni;
5. [REDACTED]
6. Estratto mappa catastale abitazioni (scala 1:2000);
7. [REDACTED];
8. Visura catastale per soggetto [REDACTED];
9. Visura catastale per soggetto [REDACTED];

[REDACTED]

Consulenza tecnica d'ufficio-Esecuzione Immobiliare ITALFONDIARIO S.P.A.

[REDACTED]



13. Atto di acquisto terreno, Titoli abilitativi, Elaborati progettuali ed
atti amministrativi Abitazione Via Filippo Turati ;

██
██

15. Valori agricoli medi Provincia di Cosenza Anno 2014.

Corigliano - Rossano, 04/11/2019

Con osservanza

Il C.T.U. Ing. Nilo Lefosse



Consulenza tecnica d'ufficio-Esecuzione Immobiliare ITALFONDIARIO S.P.A.
██

Firmato Da: LEFOSSE NILO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7a248a

