

**STIMA DI FABBRICATO FINALIZZATA ALLA VENDITA FORZOSA**  
**(Sezione Esecuzioni Immobiliari)**

Tribunale Civile di **COSENZA**

Esecuzioni Immobiliari  
G.d.E. **Dr. Giuseppe Greco**

ESECUZIONE N.: **240/2012 – Reg.Esec.**

*PREMESSO CHE:*

in data 23/09/2014, al fine di individuare il **più probabile valore di mercato** dell'immobile appresso descritto e poter, quindi, procedere alla vendita forzata richiesta dalla creditrice quale mandataria anche di con sede in è stato nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe il sottoscritto **Ing. Emanuele Fiorino** residente in Cosenza, Via Cesare Gabriele, 47, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza con il numero 309 che può rispondere al quesito posto solo dopo che il "custode giudiziario" abbia comunicato la possibilità di accedere all'appartamento.

Nella "Relazione peritale" si tratterà principalmente:

1. **descrizione dell'immobile pignorato individuandone ubicazione** (comune, località, via, numero civico), **superficie, confini;**  
**verifica dei dati catastali attuali e loro corrispondenza con quelli riportati nell'atto di pignoramento;**  
**il tutto corredato da rilievi e fotografie;**
2. **rispondenza della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative (conformità edilizia);**
3. **verifica della possibilità di vendita in uno o più lotti e le eventuali limitazioni legali, enfiteusi, ipoteche, etc;**
4. **verifica se l'immobile è libero od occupato;**
5. **individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.**



Il termine entro il quale sarebbe dovuto essere esperito l'incarico è stato fissato in 60 giorni a datare dal giorno della seduta in cui è stato formalizzato l'incarico di C.T.U. .

La irreperibilità dei Sigg. \_\_\_\_\_ ha ritardato di molto lo sviluppo del lavoro.

Infatti, come può rilevarsi dall'esame della documentazione contenuta in **All. 15**, è stata prolungata per la necessità di dover nominare il "Custode giudiziario". Il successivo procedimento di accesso, in più volte, nei locali è stato anch'esso un po' travagliato. Dello sviluppo della pratica, comunque, i legali sono stati costantemente aggiornati.

Pertanto, dopo un primo avviso di accesso per il giorno 6 Ottobre 2014, spostato per telegramma al 27 Ottobre 2014 in conseguenza della restituzione degli "avvisi" perché destinatari "trasferiti" (Salvo il sig. \_\_\_\_\_ che ha sempre ricevuto le comunicazioni, ma non si è presentato), si è avuta la possibilità di visionare i luoghi solo il 10 Novembre 2015, (sub. 3, appartamento, e sub. 6, sottotetto), ed il giorno 24 Novembre 2015 per il sub. 16 (magazzino/deposito).

#### TUTTO CIÒ PREMESSO

il C.T.U. è ora in grado di elaborare e presentare la seguente:

#### **"RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO"**

##### **1.0 Bene da stimare (immobile pignorato)**

Il bene oggetto della stima consiste nell'intera proprietà di una unità immobiliare (*appartamento e sue pertinenze*) facente parte di un più vasto corpo di fabbrica formato da due piani abitabili (quattro appartamenti), un piano magazzini (piano seminterrato) le cui aperture, sistemate sul fronte Nord-Est del fabbricato, si aprono su un ampio piazzale in terra superficialmente pavimentato con uno strato di ghiaietto, nonché locali sottotetto di altezza variabile (h: 0,00 ÷ 2,00 mt).

Il piano magazzini risulta interamente sottostrada (interrato) sul fronte Sud-Ovest, ove è ubicato il portone d'ingresso agli appartamenti ed interamente scoperto sul fronte Nord-Est, cioè sul piazzale.

Il fabbricato è sito nel Comune di San Benedetto Ullano alla Via Scascio n° 19.

In particolare l'unità immobiliare oggetto di accertamento consta di un appartamento per civile abitazione sito al primo piano dell'edificio (rispetto al livello del portone d'ingresso individuato come piano terra), da sovrastante parte del sottotetto e da un magazzino-deposito al piano sottostrada.



L'appartamento è composto da un ingresso-soggiorno, numero due vani letto, cucina-pranzo, bagno ed un piccolo disimpegno sistemato tra le camere da letto ed il bagno. Tutti gli ambienti sono pavimentati in piastrelle di ceramica di colore chiaro (dimensioni cad. cm 45x45); le pareti del bagno e due pareti della cucina sono rivestite, per un'altezza h= cm 175, in piastrelle bianche di dimensioni cad. di cm 25x20. Gli infissi esterni hanno struttura in profilo di alluminio pre-verniciato di colore bianco.

Sulla facciata Nord-Est (opposta a quella del portone d'ingresso) l'appartamento si apre su un ampio balcone pavimentato con piastrelle antisdrucciolo cad. (cm 30x30) di colore chiaro; nell'ingresso-pranzo trova sistemazione un camino di notevoli dimensioni.

Il magazzino - deposito è anch'esso pavimentato con piastrelle in ceramica color avorio di dimensioni cad. cm 30x30; le pareti si presentano, invece, al rustico.

Il locale sottotetto (**Privo di agibilità**) è solo in minima parte utilizzabile come locale di sgombero; risulta , infatti, privo di qualsivoglia serramento, privo di pavimentazione, murature al rustico e copertura costituita dalla semplice orditura del tetto del tipo "alla lombarda" [*formato da travi disposte secondo la linea di gronda (terzere) poggiate su muri di altezza variabile (quinte) e da travicelli (murali), posti inclinati secondo la linea del tetto, sui quali sono sistemate le tegole*]. La parte realmente utilizzabile, (come locale di sgombero) può essere considerata solo quella con altezza utile compresa tra mt 1,20 e mt 2,00 e quindi per una superficie di circa m.q. 14,40, anche la scale di accesso si presenta al rustico.

Il fabbricato è ubicato nella **zona periferica** dell'abitato in prossimità della linea che, sui piani urbanistici, individua il limite della perimetrazione urbana del comune di San Benedetto Ullano.

Il fabbricato e l'appartamento si trovano in buono stato di conservazione, salvo qualche segno di umidità ben visibile all'estradosso dei solai dei balconi e ben individuabile nella "*Documentazione Fotografica*" (all.4). Internamente l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione e con finiture anche di discreta qualità commerciale.

## 1.1 Consistenza

### 1.1a – Rilievi

Al fine di quantificare la consistenza dell'appartamento da stimare, la superficie viene valutata con le modalità più coerenti possibili a quelle specificate nell'Allegato C) al D.P.R. n°138 del 23 marzo 1998 (Gazz.Uff. n.108 del 12 maggio 1998), modalità che appaiono maggiormente aderenti alle recenti disposizioni normative in materia (UNI 10750-2005) e alle "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani*" dell'Agenzia del Territorio.

I particolari così come individuati nei rilievi eseguiti e graficizzati nelle *Tav. 01, Tav. 02 e Tav. 03* dell'*All. 3* sono riportati nella "*Tabella A - elementi di individuazione*"



## Tabella "A – elementi di individuazione" All.2

AMBIENTI		SUPERFICIE [mq]	ALTEZZA h [m]
Sub. 16 deposito Magazzino	Superficie Utile Magazzino-dep.	31,00	2,80
	Superficie Lorda Magazzino-dep.	35,00	2,80
Sub.31° piano – appartamento	Ingresso - soggiorno	22,50	2,70
	Letto matrimoniale	20,00	2,70
	Letto singolo	13,00	2,70
	Bagno	6,80	2,70
	Cucina - pranzo	16,00	2,70
	Disimpegno	2,25	2,70
	<b>Superficie Utile Appartamento</b>	<b>80,50</b>	<b>2,70</b>
	<b>Superficie Lorda Appartamento</b>	93,00	2,70
	Balcone	18,50	2,70
	<b>Totale Superficie Lorda Appartamento</b>	<b>111,50</b>	<b>2,70</b>
Sub.6 Sottotetto	ambiente al rustico sfornito di serramenti, di altezza variabile, privo i "agibilità"	-	0,00÷2,00
	<b>Superficie Netta Sottotetto</b>	<b>58,70</b>	<b>0,00÷2,00</b>
	<b>Superficie Lorda Sottotetto</b>	<b>68,50</b>	<b>0,00÷2,00</b>

### 1.1b – Superficie commerciale

Non ritenendo possibile, allo stato, un'utilizzazione non unitaria dell'appartamento e delle "pertinenze", si ricercherà la "superficie commerciale" unitaria utilizzando le indicazioni riportate nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio. Perciò, riassumendo quanto riportato sia nella precedente "Tabella A" sia nelle "Legenda" delle Tav. 01, Tav. 02 e Tav.03 dell'All. 2 si ha:

- **Magazzino-deposito:**

✓ Superficie netta totale mq 31,00 (Sn)



- ✓ Superficie lorda totale mq 35,00 (Sy)
- ✓ **Superficie commerciale omogeneizzata mq 8,75 (Sc1)= 25% Sy**

• **Appartamento AL 1° PIANO:**

- ✓ Superficie netta totale mq 80,50 (Somma superficie utile vani)
- ✓ Superficie balcone mq 18,50 (Sub)
- ✓ Superficie lorda app. mq 93,00 (S)
- ✓ Superficie lorda totale mq 111,50 (S+Sub)
- ✓ **Superficie commerciale omogeneizzata mq 98,60 (Sc2=S + 30% Sub)**

• **Sottotetto h= (0,00÷2,00)m]:**

- ✓ Superficie netta totale mq 58,70 (S<sub>s</sub>)
- ✓ Superficie lorda totale mq 68,50
- ✓ Superficie utile (circa) mq 14,40 [S<sub>x</sub>= Superficie compresa tra h=1,20 m ed h=2,00 m]
- ✓ **Superficie commerciale omogeneizzata mq 2,15 (Sc3=15% S<sub>x</sub>)**

*NB.* Il locale sottotetto è solo in minima parte utilizzabile come locale di sgombero; risulta, infatti, privo di qualsivoglia serramento, privo di pavimentazione, murature al rustico, copertura costituita da semplice orditura del tetto del tipo, "alla lombarda", sulla quale sono poste le tegole. La parte realmente utilizzabile, (come locale di sgombero) può essere considerata solo quella con altezza utile compresa tra mt 1,20 e mt 2,00. Anche la scale di accesso al sottotetto si presenta al rustico. Il locale non ha alcuna agilità.

da cui:

• **Superficie Commerciale dell'unità immobiliare complessiva**

$$S_c = (S_{c1} + S_{c2} + S_{c3}) = (8,75 + 98,60 + 2,15) \text{ mq} = 109,50 \text{ mq}$$

**Alla superficie commerciale (unità di valutazione =1,00 mq) si farà riferimento per**

**l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile considerato.**

## 1.2 Provenienza Immobile e Diritto Debitore

Con atto di compravendita per Notaio Dott.ssa Marina Gisonna di Cosenza Rep. N°

, i Sig.ri

coniugi in comunione legale dei beni, hanno acquistato, ciascuno in proprietà per 1/2 (un mezzo), da

coniugi in comunione legale dei beni e quindi ciascuno proprietario di 1/2, l'unità immobiliare e relative pertinenze oggetto di questa relazione peritale.

La parte acquirente (

coniugati in regime



patrimoniale di comunione dei beni) si è accollata e fatto proprio il mutuo ventennale di € 60.000,00 (contratto di mutuo per notaio Maria Gisonna

con un rimborso mediante pagamento di 240 rate mensili costanti posticipate, comprensive della quota capitale ed interessi, aventi scadenza l'ultimo giorno di ogni mese ed ammontanti ciascuna ad € 424,68 (quattrocentosessantotto/Euro ventiquattro centesimi). Il mutuo è garantito da ipoteca regolarmente iscritta per la complessiva somma di € 120.000,00 per la quale ha dichiarato di prestare fidejussione, sino alla totale concorrenza, il Sig.

in regime di comunione dei beni, che ha anche sottoscritto il contratto.

## 2.0 Intestazione catastale

L'unità immobiliare (*appartamento compreso sottotetto e magazzino-deposito*), risulta, alla data 11/12/2015, catastalmente intestata ai Sig.ri

come precedentemente individuati, ed iscritta al N.C.E.U. del Comune di San Benedetto Ullano (cod.H774) (CS) alla via Scascio snc (ora numero 19):

- Appartamento Fg.9, P.IIa 212, sub 3, cat. A/3, cl.2, cons.5 vani, rend. € 258,23 piano 1;
- Sottotetto Fg.9, P.IIa 212, sub 6, cat. C/2, cl.1, cons.58 mq, rend. € 128,80 piano 2 ;
- Magazzino – dep. Fg.9, P.IIa 212, sub 16 (ex sub 9), cat. C/2, cl.2, cons.33 mq, rend. € 85,22 piano S1;

## 3.0 Conformità della costruzione alla concessione edilizia

Il progetto del fabbricato, redatto dall'Ing. Giuseppe De Angelis iscritto al n.940 dell'Albo provinciale degli Ingegneri di Cosenza, è stato approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di San Benedetto Ullano nella seduta del 25/01/1995 ed ha ottenuto il "*Certificato di Agibilità*" prot.n. 3940/2004 in data 26/11/2004 (All.8). Il C.T.U in data 25/09/2014 ha richiesto il rilascio del "*Certificato di destinazione d'uso*" dell'unità immobiliare come sopra descritta; Il certificato è stato rilasciato con prot. N. 2670 in data 26/09/2014 (All.9).

## 4.0 Possibilità della suddivisione in lotti

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è da considerarsi, **allo stato**, come **unico lotto**. Eventuale possibilità di alienazione separata potrebbe essere presa in considerazione solamente per il locale magazzino-deposito, ma ciò appare poco probabile non essendovi, nella zona contermine, alcuna richiesta per attività commerciali, attività



artigianali o similari in considerazione delle situazioni urbanistiche e residenziali dell'area in cui il fabbricato è ubicato.

## 5.0 Disponibilità dell'immobile

Attualmente l'immobile risulta ufficialmente occupato, dagli esecutati che, sembra, ne usufruiscano saltuariamente nei brevi periodi di rientro in loco.

## 6.0 Sussistenza di vincoli artistici ecc.

Dagli accertamenti eseguiti risulta che l'immobile, **non** rientra tra quelli vincolati ai sensi della L. 1° giugno 1939 n. 1089 (tutela dei beni di interesse artistico), L. 29 giugno 1939 n. 1497 (protezione delle bellezze ambientali), L. 394/91 (aree protette), D.L. 312/85 convertito in L. 431/85 (piani paesistici regionali) e successive modifiche ed integrazioni.

## 7.0 Valutazione del prezzo di mercato [Tabella 1 (All. 1)]

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato.

Nello svolgimento delle operazioni che seguono ci si atterrà al principio dell'ordinarietà che esclude, perciò, situazioni particolari ed il metodo più corretto, nel caso in esame, sembra quello del "**Valore di Mercato Diretto**" che è il più corrente e maggiormente usato in zona.

Preliminarmente si premette che, da indagini eseguite in loco, si è appreso che recentemente sia in corso di definizione una compravendita dell'unità immobiliare, sita al piano terra del medesimo fabbricato, in tutto corrispondente, formalmente, a quella del piano superiore in esame. La valutazione peritale, al fine della concessione del mutuo, pare essere stata superiore ad € 60.000,00; presumibilmente, invece, l'acquisto sarebbe stato definito, (Anche questo con proprietari trasferiti all'estero), per un importo intorno ad € 50.000,00.

Ciò posto, si fa osservare che la individuazione del più probabile valore venale del bene in esame non risulta semplice a causa dell'assenza nella zona di un reale mercato immobiliare; inoltre, una stima con i classici metodi non sembra idonea per questo bene, principalmente, per l'ubicazione periferica e quasi isolata del complesso edilizio formato, globalmente, da due fabbricati identici, sistemati su piani sfalsati; si è, pertanto, optato di ricavare il più probabile valore dell'immobile dalla comparazione tra:

- valore cosiddetto "fiscale", ricavato come di seguito descritto al punto "**area [b]**";
- valore venale, ricavato partendo da un prezzo unitario medio (*a mq*), per la superficie commerciale precedentemente ricavata, compreso nell'intervallo tra quelli max rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dei Servizi Tecnici



Erariali, prezzo stimato più adeguato, in conseguenza, anche, di indagine condotta direttamente nelle zone contermini ed opportunamente corretto per tener conto dello stato effettivo del fabbricato, dei servizi, della sua agibilità, etc.

L'individuazione dello studio così condotto è riportato sinteticamente nella "Tabella B" (All. 1) articolata nelle quattro aree di seguito illustrate:

**area [a]: "Immobilie":**

- riporta gli elementi di individuazione dell'unità immobiliare: località; dati catastali; superficie commerciale, ricavata dal controllo delle misure del rilievo, definita come illustrato al precedente Punto "1.1. Consistenza" ("1.1a Rilievi" e "1.1b Superficie commerciale").

**area [b]: "Valutazione da dati fiscali":**

- la colonna [9] riporta il minimo valore del bene che l'Ufficio del Registro non sottoporrà ad accertamento per un'eventuale rettifica; esso è pari al prodotto della rendita catastale aggiornata moltiplicata per un coefficiente "α" definito dall'art. 52 del D.P.R. n° 131/1986 ("T.U. delle disposizioni concernenti l'Ufficio del Registro ") e succ. aggiornamenti (vedi nota (II) in "Tabella B");
- la colonna [10] riporta il valore del bene (come definito dal D.Lgs. n° 201/2011 convertito in L. n° 214/2011 e s.m.i.) definito come prodotto della rendita catastale (rivalutata del 5%) moltiplicata per un opportuno coefficiente "β" (nel caso in esame 160) così individuato ai fini della determinazione dell'IMU e norme similari (Vedi nota III); (in "Tabella B");

**area [c]: "Valutazione dai dati O.M.I.":**

- la colonna [17] riporta il valore del bene ricavato come prodotto della superficie commerciale per il valore unitario max  $[V_u = \text{€}/\text{mq } 500,00]$  (colonna [15]) opportunamente corretto; il valore  $V_u$  è stato individuato (nella fase dell' indagine di mercato condotta in loco) quale "max più probabile" che , nel caso in esame, è risultato essere coincidente con quello rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. - Ministero delle Finanze - Servizi Tecnici Erariali) per la zona del comune in cui è ubicato l'immobile, primo semestre anno 2015.

Per la correzione da apportare a  $V_u$ , l' analisi di mercato in loco ha teso ad individuare la qualità del fabbricato, la sua accessibilità, la tipologia dei servizi, nonché tutti gli altri elementi che possano determinare l'appetibilità del bene, oltre che il suo stato di conservazione.

Tutte queste condizioni conducono ad individuare quel coefficiente correttivo, "coefficiente di valutazione  $K_t$ ", necessario a definire le condizioni reali del bene nel contesto socio/ambientale/architettonico in cui è inserito.





Pertanto, il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, riportato nella *colonna [17]*, sarà individuato da:

$$V = Kt \cdot V_u \cdot S_c$$

ove:

V = Valore di mercato più probabile;

Kt = Coefficiente di valutazione che tiene conto delle caratteristiche di apprezzamento e/o deprezzamento del bene;

V<sub>u</sub> = Valore unitario max più probabile, (nel caso in esame € 500,00 €/mq -colonna [15]);

S<sub>c</sub> = Superficie commerciale (colonna [8]).

Il **coefficiente di valutazione Kt**, sopra indicato, sarà espresso da:

$$Kt = K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6 \cdot K7$$

ove:

K1 = Standard Sociale (*qualità del fabbricato rispetto a quelli medi del comune*):

I parametri di riferimento valutati sono: zona di ubicazione dell'immobile, importanza e stato della strada all'ingresso, situazione architettonica, androne d'ingresso, mancanza di ascensore; per l'insieme di questi parametri si stima una svalutazione parziale del 3% circa

K2 = Standard dei servizi (*assenza nell'immobile e nell'edificio di servizi non ordinari*):

L'immobile non dispone di alcun servizio non ordinario, anzi è sprovvisto di servizi ordinari (portierato, posti auto riservati, videocitofono, etc.); dispone però di ampio parcheggio nell'antistante piazzale Nord-Est; si valuta un deprezzamento parziale solo del 2% circa

K3 = Standard di manutenzione (*deprezzamento per spese di manutenzione straordinaria da eseguire a breve*):

Visibile macchia di umidità sull'intradosso della soletta dei balconi, assenza di manutenzione dell'area sottotetto (scale e muri) visibile assenza di manutenzione del vialetto d'ingresso; il deprezzamento parziale è stimabile nel 2% circa

K4 = Presenza di beni condominiali a reddito:

Non è presente alcun bene associato all'immobile

K5 = Coefficiente dimensionale (*inversamente proporzionale alla dimensione dell'immobile*):

La superficie dell'unità immobiliare ne renderebbe appetibile la commercializzazione; si stima un apprezzamento parziale del 10% circa

K6 = Posizione dell'immobile (*piano, vista, esposizione, ecc.*):



La posizione dell'immobile, appena fuori dal contesto del centro urbano, non è sicuramente delle migliori, ma è apprezzabile la situazione di tranquillità della zona per la sua posizione in periferia di area agricola/boschiva; risulta, inoltre, facilmente accessibile; il deprezzamento parziale dell'immobile può, perciò, essere contenuto in un 3%;

K7 = Caratteristiche intrinseche dell'immobile stimato e del suo stato di manutenzione.

I locali dell'appartamento sono in buono stato di manutenzione; la finitura al rustico delle pareti del sottotetto, la copertura costituita dalle tegole poste direttamente su l'orditura di travi e listelli di legno, finitura questa che non permette la piena utilizzazione dei locali e che non rappresenta, anche, una valida coibentazione ai fini del contenimento energetico per il sottostante appartamento, nonché le pareti del magazzino-deposito, anch'esse al rustico, conducono a valutare un deprezzamento parziale dell'immobile di circa il 4% circa;

Per tutto quanto sopra il coefficiente di valutazione Kt complessivamente risulta:

$$Kt = 0,97 \cdot 0,98 \cdot 0,98 \cdot 1,00 \cdot 1,10 \cdot 0,97 \cdot 0,96 = \mathbf{0,954}$$

In conseguenza, il più probabile valore di mercato potrà essere individuato, secondo l'ipotesi formulata, da:

$$V = Kt \cdot V_u \cdot S_c = 0,954 \cdot 500,00 \text{ €/mq} \cdot 109,50 = \mathbf{€ 52.231,50}$$

ed in c.t. **€ 52.230,00**

**area [d]:** "Più probabile valore di mercato":

- Dalla "Tabella B – Elementi di valutazione" (All. 1) si rileva che i valori dell'immobile valutato con le ipotesi fiscali (*Imposta di Registro* ed *I.M.U.*) risultano notevolmente falsate in conseguenza dall'elevatissimo valore della rendita catastale attribuita al Sub.6 (sottotetto), locale che risulta scarsamente utilizzabile e con nessuna agibilità (all. 9); trattasi probabilmente di errore materiale nella sua valutazione originaria.

Per una più realistica valutazione fiscale del sottotetto può ritenersi valido una valutazione pari a € 3000,00, per cui il valore fiscale (*Imp.Reg.*) risulterebbe di € 51.766,00, mentre il valore fiscale (*IMU*) risulterebbe di € 68.021,00.

Il valore ricavato con i dati sopra illustrati, risulta molto prossimo a quello di cui si è venuti a conoscenza relativamente alla definizione della compravendita dell'unità immobiliare sita al piano terra del medesimo fabbricato ed avente le medesime caratteristiche anche per le pertinenze.

Considerata, anche, l'attuale congiuntura economica e la situazione complessiva dell'edificio può individuarsi in **€ 52.230,00** (colonna [18]) il **valore più probabile** del bene in esame, **catastralmente individuato al N.C.E.U. di San Benedetto Ullano al Fg 9 P.IIa 212 Sub 16-3-6 Via Scascio n.19, piano 1°.**



## 8.0 Conclusioni

Lo studio del caso in esame, condotto come sopra illustrato, ha consentito di determinare per l'immobile di cui è stata richiesta la valutazione, quanto di seguito:

Per l'immobile (appartamento e sue pertinenze) distinto al N.C.E.U. del comune di San Benedetto Ullano, al Foglio 9 P.IIa 212 Sub 3, Cat. A/3, Cl. 2, Rendita Euro 258,23 consistenza catastale vani 5 altezza h=mt 2,70 (composto da: ingresso/soggiorno, letto matrimoniale, letto singolo, cucina/pranzo), compresi sovrastante sottotetto non abitabile avente altezza variabile mt 0,00÷2,00 (Fg.9, P.IIa 212, Sub.16, Cat C/2, Cl.2, Rendita Euro 85,22) e magazzino–deposito al piano seminterrato altezza h=mt 2,80 (Fg.9, P.IIa 212, Sub.6, Cat C/2, Cl.1, Rendita Euro 128,80), aventi complessivamente superficie commerciale, valutata conformemente all'allegato C del DPR 138 del 23 Marzo 1998, di mq 109,50, con le ipotesi riportate e illustrate al precedentemente si è individuato che il più **PROBABILE VALORE DI MERCATO** sia pari ad € 52.230,00 (diconsi euro cinquantaduemiladuecentotrenta/00).

## 9.0 Elenco degli allegati alla “Relazione”

- **All. 1** - Comunicazione del Custode Giudiziario di primo accesso all' immobile;
- **All. 2** - Tabella A - Elementi di individuazione e Tabella B - Elementi di valutazione;
- **All. 3** - Rilievo piante del bene valutato;
  - a) Tav. 01: Pianta Piano Terra (Magazzino/deposito)
  - b) Tav. 02: Pianta Primo Piano (Appartamento)
  - c) Tav. 03: Pianta Secondo Piano (Sottotetto)
- **All. 4** - Documentazione Fotografica;
- **All. 5** - Visure e planimetrie catastali;
- **All. 6** - Ispezione ipotecaria ;
- **All. 7** - Visura Storica per Immobile e Planimetria;
- **All. 8** - Certificato di Agibilità;
- **All. 9** - Certificato di destinazione d'uso;
- **All. 10** - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari San Benedetto Ullano (anno 2015 – 1° Semestre);
- **All. 11** - Certificati di residenza
  - a)
  - b)
- **All. 12** - Acceramen o e e va res enza (Comando Vigili Urbani);



- **All. 13** - Certificazione notarile (Depositato da Avv. Emilia Arturi);
- **All. 14** - Verbali di sopralluogo.

Con la presente relazione, costituita da 12 (dodici) pagine dattiloscritte e 14 allegati il C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cosenza, lì 15/12/2015

Il C.T.U.  
(ing. Emanuele Fiorino)

