

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILI

\*\*\*\*\*

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 138/2011 R.E.

G. E. DOTT. GRECO

## **PRODUZIONE**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI PIANE CRATI (CS)

FOGL. 4 PART. 95 SUB 2

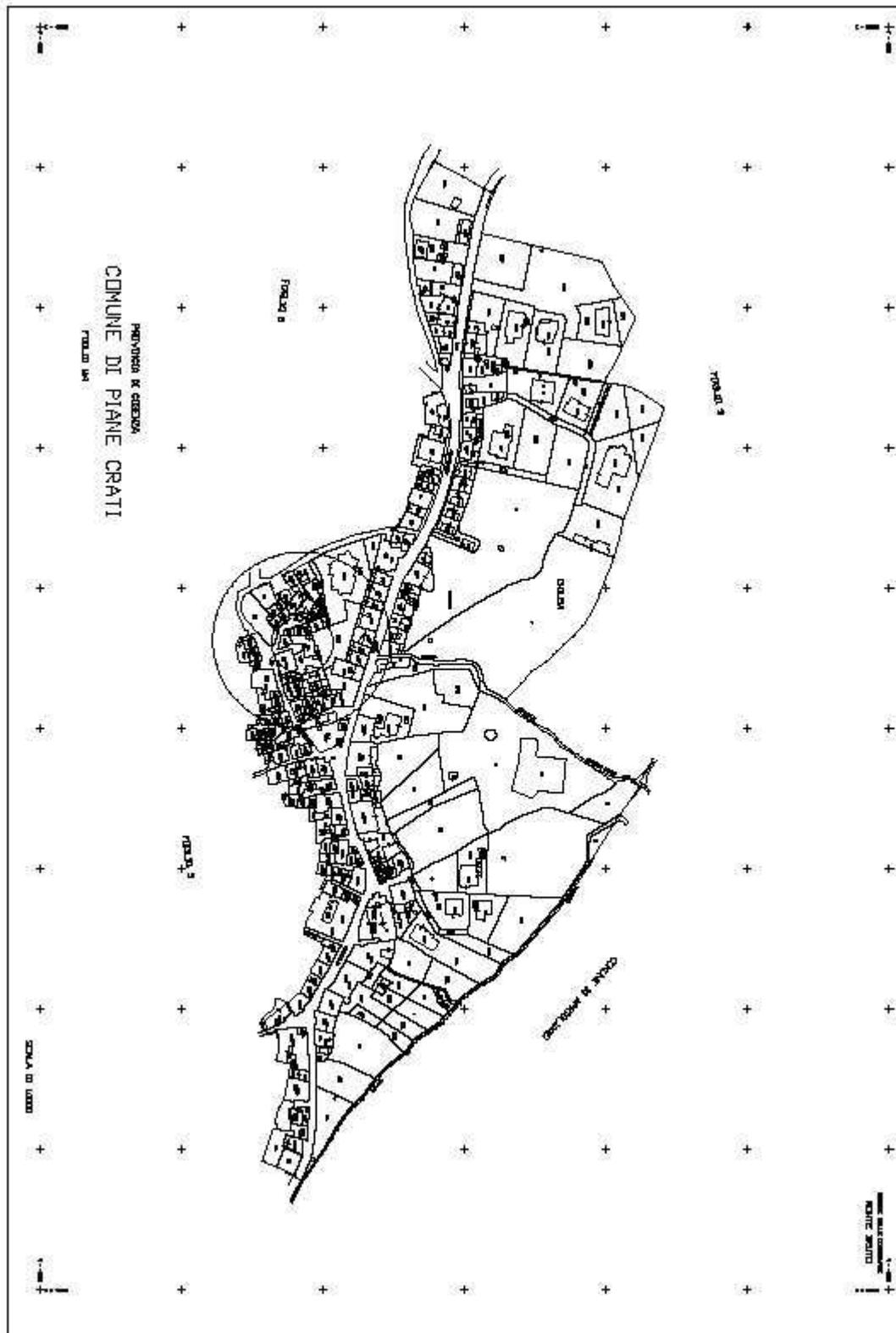
FOGL. 4 PART. 96 SUB 2

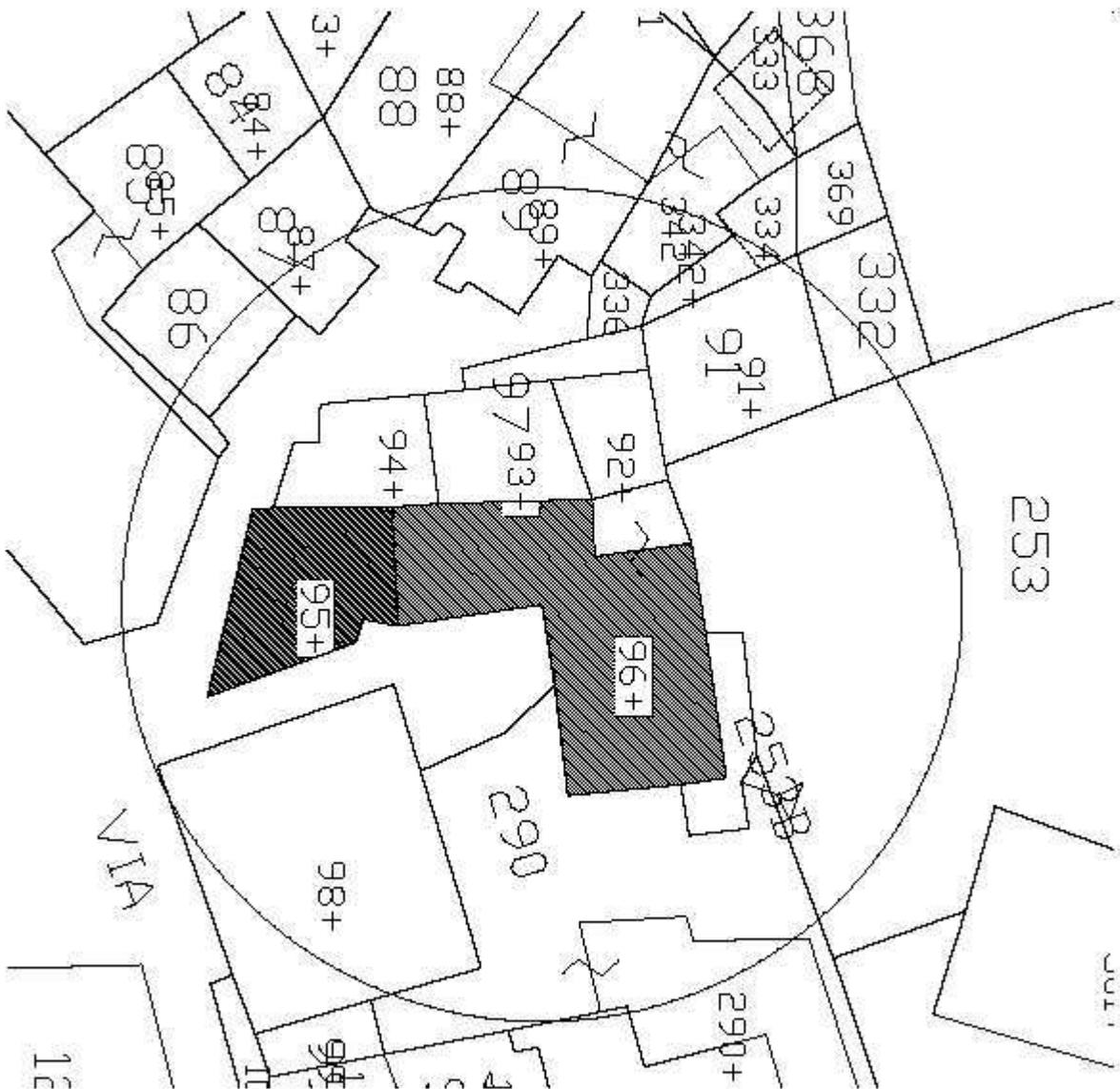
IL C. T. U.

*Inf. Pietro Florio*

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima di valutazioni sono ubicati nel comune di Piane Crati, identificati al catasto al foglio 4 particella 95 sub. 2, è foglio 4 particella 96 sub 2.





**Il primo immobile** risulta costituita da un piano terra da un piano primo e da una soffitta. I collegamenti tra il piano terra ed il primo piano sono affidati ad una vano scala i cui gradini sono in muratura, invece collegamento con la soffitta e l'antistante terrazzo, con

una scala in legno. La costruzione del manufatto abitativo è da far risalire, presumibilmente ai primi anni 40. L'intero immobile identificato al foglio 4 particella 95, è costituito da due vani al piano terra, comunicano attraverso una porta dal vano scala nella stanza prospiciente la strada. Quest'ultimo ha anche un portoncino esterno. Un portone in metallo costituisce l'ingresso al vano scala, con uscita sulla strada, che il catasto indica, in via Sottocasale 72 e 74. La praticabilità del vano adiacente è invece consentita da una porta interna.

La scala in legno, allo stato assolutamente non praticabile, collega, come prima indicato, il piano primo con la soffitta e un terrazzo, attualmente coperto, in modo poco apprezzabile. Detta copertura è realizzata con lamiera ondulata, poggiata su montanti in ferro di piccole dimensioni, ancorati al solaio ed alla stessa lamiera. A vista, è possibile accertare la precarietà di tale copertura. La struttura portante del fabbricato è costituita da murature miste, pietre e laterizi, ha uno spessore consistente, non minore di cm 60 ed in alcune zone anche oltre. I solai invece sono costituiti da orditure in legno. Su di esse, appaiono evidenti i segni dell'usura del tempo, in più punti sono visibili gli attacchi dei tarli, che inducono alla precaria praticabilità. Le porte interne sono di legno massello malfunzionanti anch'esse visibilmente usurate. Gli infissi esterni, in gran parte in legno, risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato, è precaria la loro funzionalità. I pavimenti in granigliato del risalente all'epoca della costruzione, è molto usurato. E' assolutamente inutilizzabile la scala in legno per raggiungere la soffitta ed è da impedire altresì la praticabilità della terrazza sia per il sottostante solaio e ancor di più per la precaria copertura dell'ondulata. A parere dello scrivente sarebbe opportuno rimuoverla per scongiurare che l'azione del vento la scardinasse dai precari vincoli, lasciando prevedere i danni consequenziali. Può sicuramente affermarsi che l'immobile di che trattasi, nelle condizioni attuali non potrebbe assolutamente svolgere il compito di abitazione, così come ha fatto per tanti anni

Circa la proprietà per successione dell'immobile, le carte catastale l'assegnano a [REDACTED] per 50% ed A [REDACTED] per il restante 50%. All'ufficio del territorio però, è stato depositato un frazionamento della part. 95 del foglio 4 con i sub 1 e sub 2. Tale frazionamento assegna al sub 2 il vano scala per l'intero sviluppo in altezza, una stanza al piano terra e una stanza al piano primo. Al sub 1 invece una stanza al piano terra, una al piano primo ed il sottotetto; lo stesso frazionamento indica, per la comunicabilità verticale, una scala a chiocciola, attualmente inesistente. Detta scala dovrebbe garantire il collegamento dal piano terra fino al piano sottotetto. Il documento catastale però lascia invariata la proprietà.

Il signor [REDACTED] però, dichiara che per ragioni di opportunità dei due fratelli, hanno concordato che la particella 95 sub 2 del foglio 4 venga assegnata a lui. Attualmente però non è stato redatto atto notarile, ma, a detta sempre del [REDACTED] esiste un scrittura privata che sancisce l'accordo spartitorio.

Durante la visita sopralluogo, con il supporto della planimetria catastale riferita al frazionamento di cui al foglio 4 part. 95 sub 2, può dirsi che questa parte dell'immobile ha autonomia propria, infatti le due camere, una al piano terra e la seconda al primo piano sono collegate dal vano scala nel quale trovasi ubicato un WC. **Per La predetta motivazioni questa parte di immobile costituisce il 1° lotto.**

La superficie di detto lotto è così specificata: piano e secondo pari a mq 26,58 ciascuno che sommano un totale di mq 53,16 al netto dei muri. Il lordo, è valutabile in circa mq 73,00.

### **ANALISI OBIETTIVA**

L'appartamento fa parte di un fabbricato di più unità immobiliari, L'unità di che trattasi è la risultante, come già precisato, di un frazionamento della part. 95 del foglio 4 del comune di Piane Crati. Sul documento catastale è indicata alla via Sottocasale n.ri 72 – 74. Detta particella ha originato la part. 95 sub 2 cat. A/4, redd. cat. € 90,90. È costituita da: un vano al piano terra e un vano al piano primo; il piano scala che consente i collegamenti verticali comprende anche la parte del vano scalo con la rampa tra il piano primo e la soffitta.

**È ubicato** in pieno centro storico del comune, nelle vicinanze sono presenti servizi comunali, finanziari e punti vendita di vario genere.

**La costruzione** in muratura portante dell'intero isolato costituito da pietre e laterizi.

**L'intonaco esterno** in malta bastarda che ha resistito discretamente all'usura del tempo, solo al piede dei muri in più zone è mancante.

**I tramezzi interni**, in mattoni pieni ad una sola testa.

**Intonaco interno** con malta bastarda, in più punti deteriorata, è presente, alla base dei muri interni, umidità di risalita, ma considerata la vetustà del manufatto è moderata.

**I solai in legno** si presentano in più punti logorati dall'usura del tempo, le travi portanti in più punti tarlati. Lo stato di degrado riduce a resistenza ai carichi, pertanto se ne consiglia la praticabilità precauzione.

**Il vano scala**, sufficiente agevole per spazio disponibile, i gradini sono in muratura, sebbene non abbiano alzata di dimensioni usuali, consentono la salita e la discesa abbastanza agevolmente.

**La pavimentazione** di piastrelle di granagliato, si presenta in più punti dissestato e nei piani superiori in vari punti con avvallamenti a causa della ridotta capacità di resistenza del solaio. Le predette piastrelle hanno perso completamente la lucentezza originale ciò dovuto senza dubbi all'usura del tempo e dell'uso.

**Gli infissi** interni ed esterni sono quelli originali in legno massello quasi tutti mal funzionanti. Si esclude il portoncino di ingresso che è di metallo.

**Impianto di illuminazione** obsoleto, sono assenti i dettati delle norme di sicurezza della D. L. 46/90 e successive integrazioni e modificazioni.

Sulla scorta dei dati raccolti nel corso del sopralluogo può affermarsi che l'appartamento non può essere, allo stato, utilizzato come abitazione. Necessita di un profondo intervento di manutenzione per poterne recuperare l'utilizzo agli scopi per cui è stato costruito.

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEL 1° LOTTO**

La letteratura circa la valutazione degli immobili indica diversi metodi come appresso riportato

|                                       |  |   |
|---------------------------------------|--|---|
| <b>1) probabile valore di mercato</b> | <b>3) probabile valore di trasformazione</b>   | <b>5) probabile valore complementare</b>      |
| <b>2) probabile valore di costo</b>   | <b>4) probabile valore di capitalizzazione</b> | <b>6) probabile valore di surrogazione(*)</b> |

L'immobile oggetto di valutazione è un' esempio della decadenza di un fabbricato. Infatti presenta una validità strutturale solo con muri portanti esterni. Le scale in muratura di collegamento tra il piano terra e il primo piano hanno uno stato di conservazione discreta. Non sono da prendere assolutamente in considerazione quelle in legno che sono da ritenere come in esistenti.

Quanto premesso fa immediatamente pensare che il metodo di valutazione è molto difficile da scegliere. Si ritiene però, che al disopra di ogni metodologia prevalga sempre il buon senso per portarci sui giusti binari.

Nel caso in esame può darci una prima indicazione la rendita catastale. E' opportuno far memoria che in fase di imposizione fiscale, per intenderci, I.M.U, il valore della rendita catastale detta , insieme all'aliquota comunale, l'importo da pagare. Nel caso specifico, pur essendo l'appartamento, nelle condizioni in cui si trova , non agibile, i proprietari, ognuno per la propria parte, devono pagare con l'aliquota maggiorata perché considerata seconda abitazione. Questa constatazione da l'opportunità al sottoscritto C.T.U. di considerare il valore proveniente dalla rendita catastale uno dei riferimenti per l'attribuzione del più giusto valore dell'immobile.

Altro elemento di riferimento, a cui lo scrivente si ispira, è dato dalle indicazioni del mercato con situazioni di immobili simili. Fra le analisi da tener conto nel determinare il valore, non può sfuggire, alla C.T.U. i necessari intervento edili per renderlo agibile. Ciò induce a pensare ad un fabbricato allo stato rustico. Intendendo per rustico un fabbricato con le sole strutture portanti. Facendo quindi riferimento alla superficie totale recuperabile all'uso di abitazione.

Sulla scorta delle riflessioni, delle motivazioni addotte e sullo stato del manufatto abitativo si è scelto di procedere come segue:

1. Valore catastale = rendita catastale + aumento del 5% della stessa x il coefficiente di rivalutazione pari a 160:

$$V.C. = 90,90 * 1.05 * 160 = \text{€ } 15271,20.$$

2. Superficie totale x il presunto prezzo di mercato

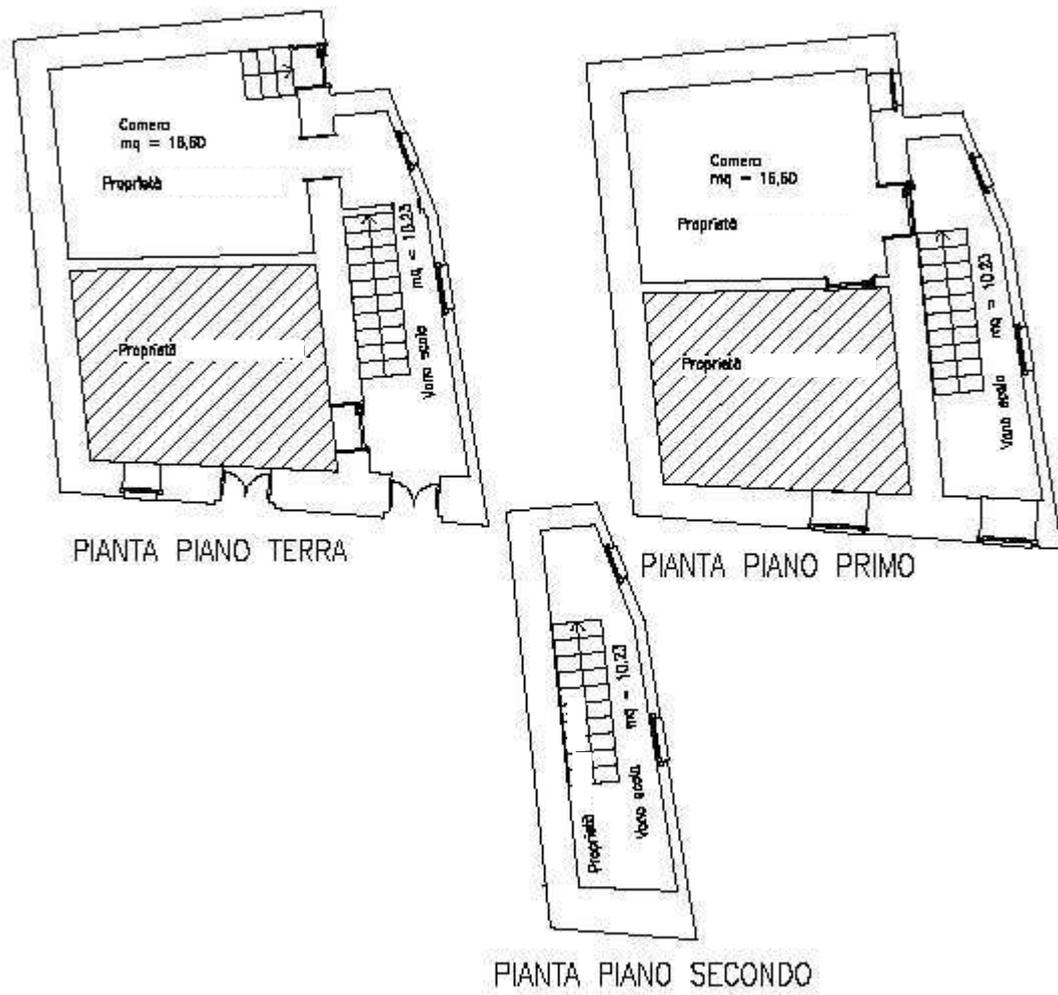
$$V. M_{\text{merc}} = mq \text{ } 73,00 \times \text{€ } 350,00 = \text{€ } 25.550$$

**Al fine di attribuire il più probabile valore ci pare opportuno considerare il valore medio dei due sopra determinati:**

$$V_m = (\text{€ } 15.271 + \text{€ } 25.550) / 2 = \text{€ } 21.410$$

**in cifra tonda: € 21.500 (ventimilacinquecento)**

# ELABORATO GRAFICO DELLO STATO ATTUALE APPARTAMENTO LOTTO 1





**Foto n° 1 vista d'insieme edificio Fabbricato - lotto 1 - 2**



**Foto n° 2 vista precaria copertura Fabbricato - lotto 1 -**



Foto n° 3 vano scala Fabbricato - lotto 1 -



Foto n° 4 solaio fabbricato - lotto 1 -



Foto n° 5 particolare infisso interno e camino fabbricato - lotto 1 –



Foto n° 6 particolare scala in legno fabbricato - lotto 1 –



**Foto n° 7 particolare pavimento fabbricato - lotto 1 –**



**Foto n° 8 particolare intonaco esterno fabbricato - lotto 1 –**

## **LOTTO N° 2**

**Il secondo immobile**, catastalmente identificabile al foglio 4 particella 96. Via Kwennedy n° 10 – 12 comune di Piane Crati, risulta composto: al piano terra, da ingresso, cucina, soggiorno, wc, vano scalo e disimpegno. Adiacente alla cucina un cortiletto coperto, il tutto costituisce la zona giorno dell'appartamento, mq 83.360. Al piano primo, zona notte, mq 81.,60 trovasi collocati due camere da letto, un guardaroba, il Bagno e disimpegno. Al piano secondo invece, un'ampia soffitta che ha l'altezza massima, mt 1.80 coincidente con il colmo della copertura a falda, area praticabile mq 41.30 . La scala interna in muratura collega il piano terra con il primo piano. La soffitta diventa, invece, raggiungibile, da una scala poco agile, anch'essa in muratura, collocata in un piccolo vano, ricavato sottraendo lo spazio necessario al guardaroba.

La superficie totale dell'immobile è valutabile in **m<sup>2</sup> 210,00**

### **ANALISI OBIETTIVA**

L'appartamento mostra un evidente e profondo intervento di manutenzione più che straordinaria sia di carattere strutturale che ambientale. Il proprietario ha acquistato l'immobile in data 29 novembre 1999, rogito del Notaio Dott. Stefania Lanzillotta. È pensabile che le condizioni, all'atto dell'acquisto, potessero essere tali da considerarli paragonabili ad un fabbricato allo stato rustico. I profondi interventi, di cui si da cenno nelle righe precedenti, lasciano ampiamente intuire ed è confermato da ciò che dichiara

L'immobile risulta:

**Ubicato** in pieno centro storico ed è in aderenza con il fabbricati della particella 95 del foglio 4. Nelle vicinanze sono presenti uffici i finanziari, comunali e attività commerciali di vario tipo.

**La costruzione** in muratura portante dell'intero isolato è costituito da pietre e laterizi è da far risalire agli anni '40.

**I tramezzi interni** in mattoni pieni ad una sola testa.

**L'intonaco esterno** in malta bastarda che ha resistito discretamente all'usura del tempo, sono stati effettuati interventi di ripresa.

**Intonaco interno** con malta bastarda, completa mente rifatto e tinteggiato con pittura lavabile.

**Solai quasi** totalmente ricostruiti con putrelle in ferro e tavelloni, su cui è stata formata soletta in calcestruzzo. In alcuni punto dell'appartamento sono presenti dei controsoffitti, oppure si sono conservate le orditure in legno dei solai originali.

**Pavimenti e rivestimenti** in ceramica di 1° scelta.

**Il vano scala**, sufficiente agevole per spazio disponibile, i gradini sono in muratura rivestiti di marmo

**Gli infissi interni** in legno massello alcuni e legno tamburato altre

**Gli infissi esterni** in alluminio anodizzato con persiane alla romana anch'esse in alluminio dello stesso tipo.

**Gli impianto elettrico** in buone condizioni.

**Riscaldamento** autonomo mediante caldaia alimenta a gas. E' presente inoltre nel vano cucina, un camino.

## **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEL 2° LOTTO**

Il criterio di stima del 2° lotto, considerato lo stato attuale dell'appartamento suggerisce di valutare nel modo seguente:

- **Possibile valore di mercato con riferimento alla superficie lorda**
- **Mq 210.00 x € 650.00 per mq = € 136.500,00**

### **Metodo della capitalizzazione del reddito**

- **Rendita annua presunta = € (400.00 x 12)/ 0.03 (coefficiente di capitalizzazione)= € 140.000,00**

**Il più probabile valore dell'immobile è dato:**

- **Valore medio € (136.500 + 140.000,00 ) = € 138.250,00**

Sulla scorta di quanto determinato può affermarsi il più probabile valore dell'immobile di cui al foglio 4 part. 96 sub 2, in cifra tonda

**€ 138.000 ( centotrentottomila)**

**Elaborato grafico stato attuale appartamento LOTTO 2**

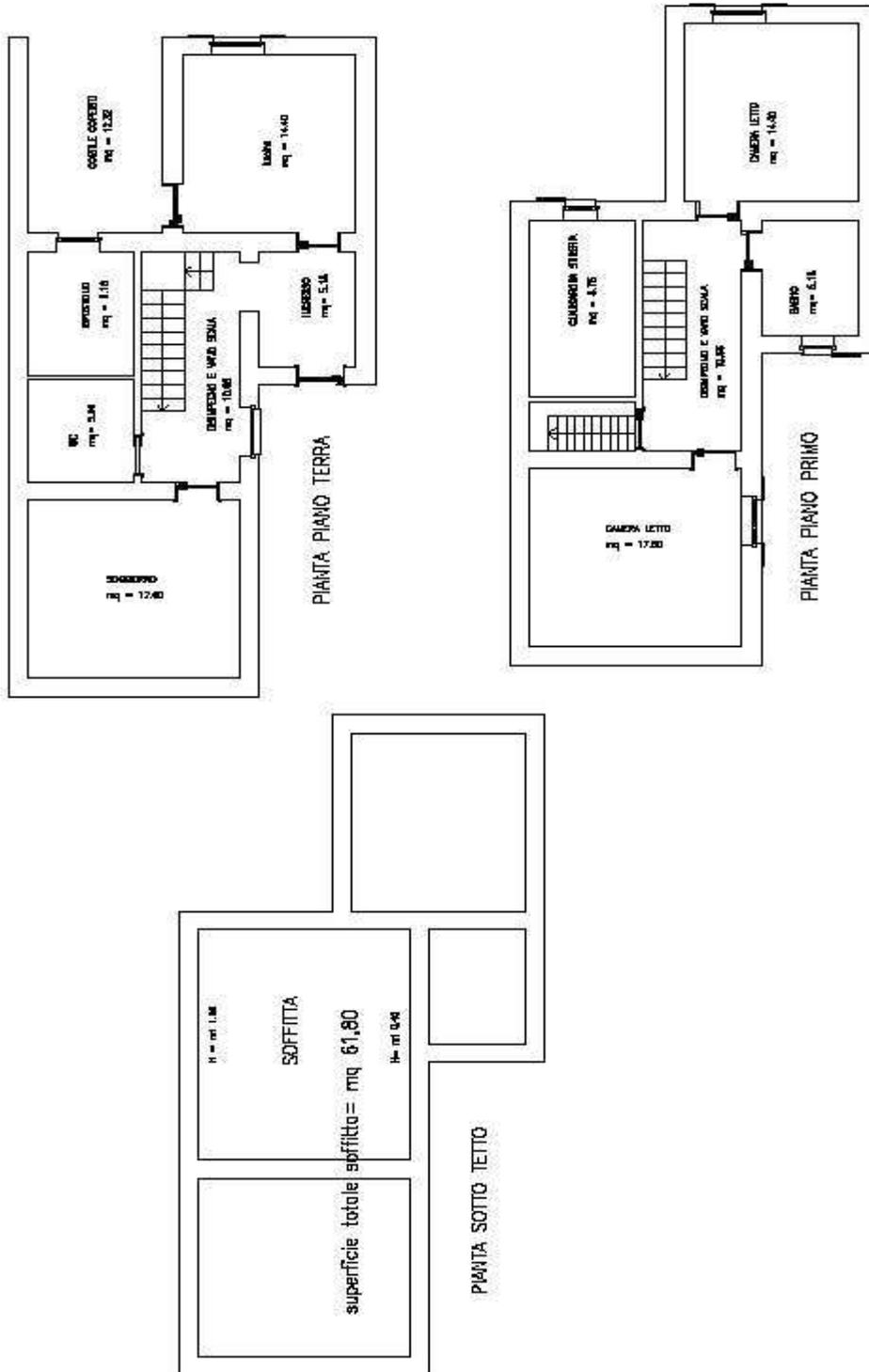




Foto n° 9 particolare ingresso fabbricato - lotto 2 –



Foto n° 10 particolare soffitto fabbricato - lotto 2 –



Foto n° 11 particolare interno con infisso esterno fabbricato - lotto 2 –

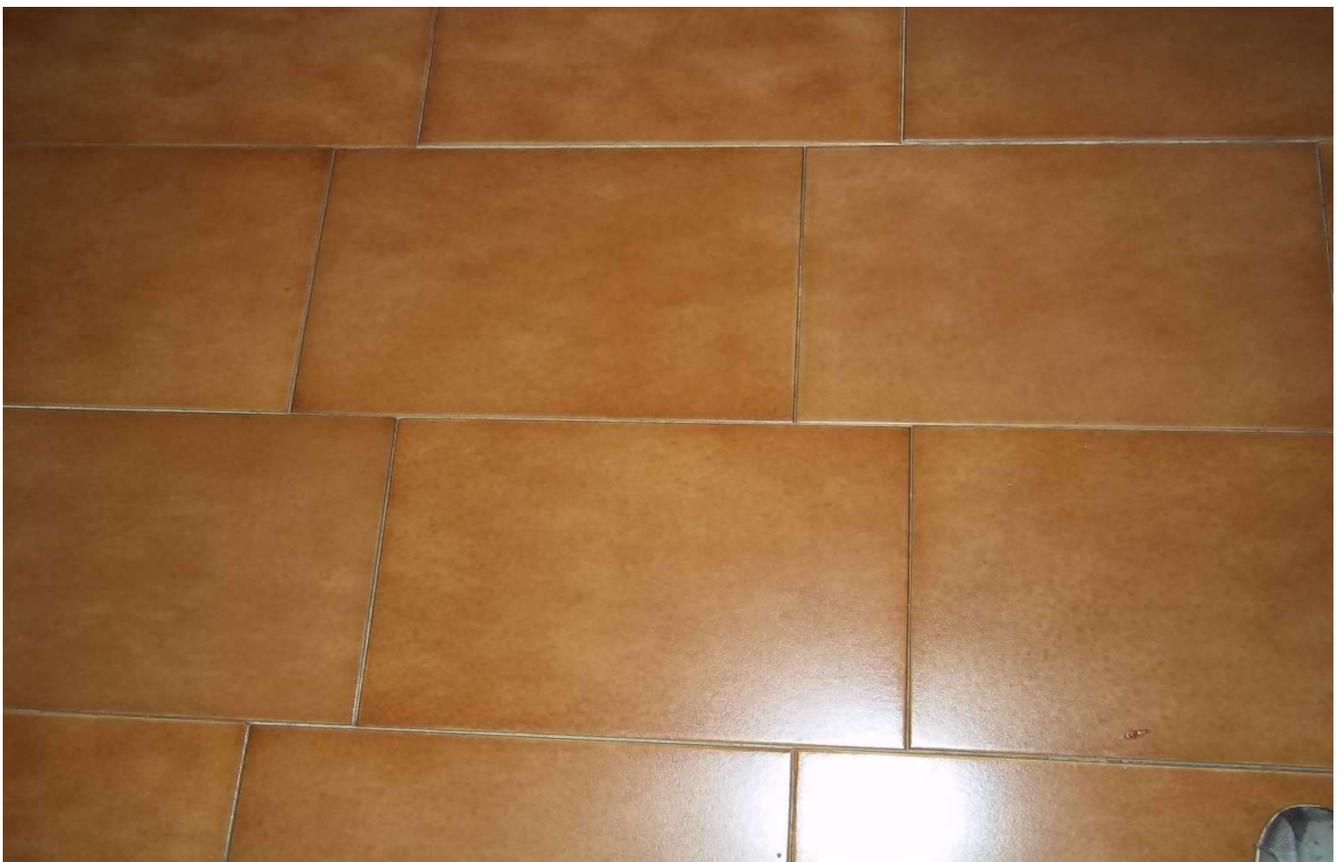


Foto n° 12 particolare pavimento fabbricato - lotto 2 –



Foto n° 13 particolare cortile coperto fabbricato - lotto 2 –



Foto n° 14 particolare infisso esterno fabbricato - lotto 2 –



Foto n° 15 particolare infissi interno fabbricato - lotto 2 –

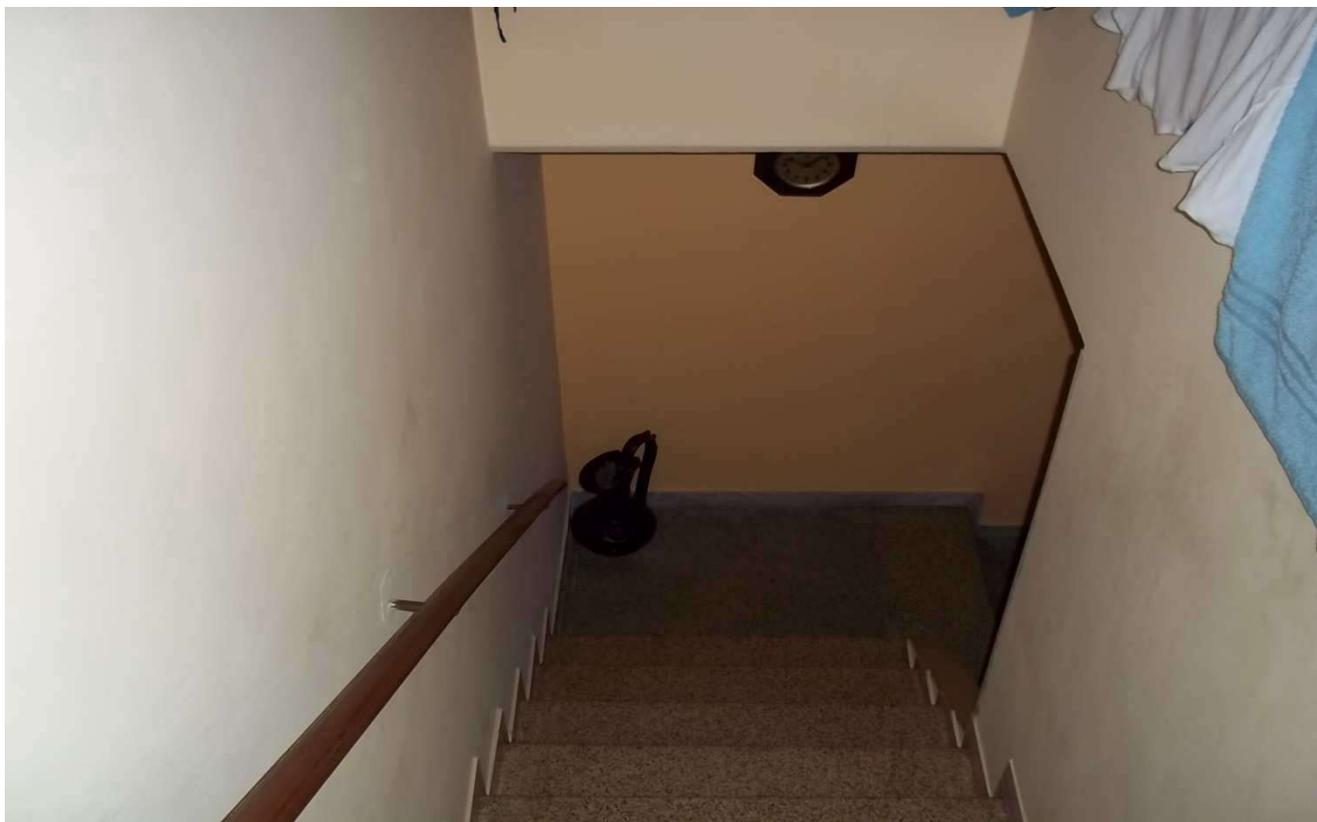


Foto n° 16 particolare vano scala interno fabbricato - lotto 2 –

## RIEPILOGO

### LOTTO N° 1

Appartamento su tre livelli T – 1 – 2 superficie lorda di m<sup>2</sup> 73.00:

Dati Catastali: Comune di Piane Crati via Sottocasale 74 ( centro storico)

Foglio 4 part 95 sub 2 cat. A/4 vani 4 - r. c. € 90,90

**Il più probabile valore di mercato è € 21.500 (ventunomila/500)**

### LOTTO N° 2

Appartamento su tre livelli T – 1 – 2 superficie lorda di m<sup>2</sup> 210.00

Dati Catastali: Comune di Piane Crati via Kennedy, 10 - 12 (centrostorico)

Foglio 4 part 96 sub 2 cat. A/3 vani 7 - r. c. € 361,52

**Il più probabile valore di mercato è € 138.000 (centotrentomila)**

Il C. T. U.  
Ing. Pietro Florio