

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA R. G. N. 2916/2016**  
**Ruolo: GENERALE DEGLI AFFARI CIVILI CONTENZIOSI**

**Tra I.F.I.M S.p.a.**  
**VS**

**RELAZIONE DI STIMA**

**Consulente**  
**Ing. Simone Ferrise**



## Sommario.

1-	Premessa.....	3
2-	Sopralluogo e indagini.....	3
3-	Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica, e altre documentazioni – verifica regolarità edilizia (quesito n.1) .....	5
4-	Descrizione, disponibilità e occupaz. degli immobili (quesito n.1) .....	6
5-	Irregolarità Catastali e Conformità (quesito n.1).....	8
6-	Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e valutazione di divisibilità (quesito n.2) .....	9
7-	Valutazione degli immobili (quesito n.3) .....	9
8-	Determinazione del prezzo base (quesito n.3) .....	13
9-	Determinazione del valore locativo (quesito n.4) .....	14
10-	Conclusioni e descrizione sintetica .....	15



**Si allegano alla presente relazione:**

Allegato A: Copia della nomina;

Allegato B: Copia dei verbali delle operazioni peritali;

Allegato C: Documentazione catastale;

Allegato D: Rilievi Planimetrici;

Allegato E: Documentazione acquisita presso gli Uffici Tecnici  
del Rende;

Allegato F: Copia Atti di Compravendita;

Allegato G: Documentazione fotografica;

Allegato H: Listino Omi.



## 1. Premessa.

Con atto di citazione del 15/06/2016, la I.F.I.M S.p.a., richiedeva al Tribunale di Cosenza la nomina di un C.T.U. per la determinazione del valore attuale del cespite pignorato e sotto identificato:

***“Appartamento di tipo civile sviluppatosi tra piano terra, primo e piano secondo, composto da 9 vani catastali, censito in catasto al Foglio 47 Particella 116 sub. 10 graffata con la p.lla 116 sub.11.***

Altresì con la stessa citazione richiedeva, previa la suddetta determinazione, la determinazione del valore delle rispettive quote di proprietà dei Signori proprietari:

- Sig. \_\_\_\_\_ per la piena proprietà della quota di 9/10 (nove/decimi) in regime di separazione dei beni;
- Sig.ra \_\_\_\_\_, per la piena proprietà della quota di 1/10 (un decimo) in regime di separazione dei beni;

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 15/05/2017 ha nominato quale esperto il Sottoscritto Ing. Simone Ferrise, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n.4240, secondo “verbale di conferimento incarico” allegato alla presente sotto la *lettera A)*, a cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

## 2. Sopralluoghi ed indagini.

Con avvisi inoltrati tramite “Posta Raccomandata 1” n.05237138441-4 e n. 052490010026 inoltrati in data 17/01/2018 ed indirizzati al Sig.

\_\_\_\_\_ ed alla Sig.ra \_\_\_\_\_ ed avvisi inoltrati a mezzo P.E.C. del 16/01/2018 indirizzati all'Avv. \_\_\_\_\_, agli Avv. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, all'Avv. \_\_\_\_\_, all'Avv. \_\_\_\_\_, all'Avv. \_\_\_\_\_, tutte le parti

interessate sono state avvisate che in data 22/01/2018 a partire dalle ore 15:30 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso gli immobili oggetto della procedura. In tale sopralluogo non è risultata presente nessuna delle parti invitate. Con successivi avvisi inoltrati ai proprietari degli immobili oggetto



della presente procedura, il sopralluogo è stato rinviato, e poi regolarmente tenuto, in data 07/02/2018 a partire dalle ore 15:00.

Al sopralluogo è risultato presente il solo Sig. \_\_\_\_\_ regolarmente riconosciuto con Documento di Identità per come indicato in verbale allegato alla presente sotto la *lettera B)*.

Alle ore 15:10 il Sottoscritto ha dato inizio alle operazioni di sopralluogo sull'abitazione disposta su tre livelli (piano terra, piano primo, piano sottotetto) sita in Comune di Rende, Via Torquato Tasso, oggi identificata al N.C.E.U. al Foglio 47, p.lla 116, sub.10 (abitazione) e sub.11 (corte/giardino).

Durante il sopralluogo il Sottoscritto ha provveduto a visionare l'immobile oggetto di stima, annotando le qualità costruttive, redigendo una accurata relazione fotografica e compiendo un rilievo planimetrico per meglio documentare l'elaborato peritale. Per come si evince dal rilievo fotografico, allegato alla presente sotto la *lettera G)*, l'abitazione è risultata occupata al momento del sopralluogo ed abitata dalla Signora \_\_\_\_\_ e dalla Signora \_\_\_\_\_, (figlia dei Signori \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_). Per come specificato dal Sig. \_\_\_\_\_ e dichiarato in verbale, tale abitazione è stata assegnata alla Signora \_\_\_\_\_ come prima abitazione in virtù di una separazione in itinere e non ancora definitiva.

Una volta completate le suddette operazioni, il Sottoscritto ha proseguito le attività di indagine presso gli uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, negli Uffici Tecnici del Comune di Rende (CS), presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per rispondere a quanto ordinato.



3. Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica e altre documentazioni – verifica regolarità edilizia – (Quesito n°1).

Con domande presentate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Rende, si sono richiesti i seguenti documenti:

- Certificato di destinazione urbanistica;
- Permesso a Costruire;
- Certificati di Agibilità-Abitabilità;
- Progetto depositato nell'ultima Conc. Edilizia;
- Eventuali D.I.A. depositate;
- Certificazioni attestanti eventuali servitù pubbliche, diritti demaniali, usi civici, vincoli artistici, storici, paesaggistici o alberghieri e/o qualsiasi altro tipo di vincolo limitante la fruibilità, destinazione o uso;
- Qualsiasi altra documentazione riguardante gli immobili in oggetto ed in possesso degli archivi di detti Uffici;

la documentazione rilasciata è allegata alla presente relazione sotto la *lettera E)*. Con le indagini compiute presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, si sono ottenute le visure catastali, le planimetrie e gli estratti di mappa riguardanti gli immobili oggetto di procedura, allegate alla presente relazione sotto la *lettera C)*.

Secondo quanto evidenziato da tutta la documentazione rilasciata dal Comune di Rende (CS) – Ufficio Tecnico –, dagli uffici del N.C.E.U. e N.C.T., e secondo quanto evidenziato dai rilievi planimetrici compiuti dal Sottoscritto, per gli immobili oggetto della presente procedura si è riscontrato quanto di seguito descritto:

A) L'abitazione sita nel Comune di Rende, Via Torquato Tasso s.n.c., è oggi identificata al N.C.E.U. al Foglio 47, p.lla 116, sub.10 (abitazione) e sub. 11 (corte/giardino);

B) Per come si evince dalla comparazione tra le planimetrie progettuali, allegate alla presente sotto la *lettera E)*, le planimetrie catastali, allegate alla presente sotto la *lettera C)*, ed il rilievo planimetrico compiuto dal Sottoscritto ed allegato alla presente sotto la *lettera D)*, l'immobile presenta una diversa distribuzione interna sia al piano terra, sia al piano primo. L'utilizzazione



pervista dallo strumento urbanistico comunale per l'immobile in esame è conforme a quanto rilevato. Non si sono riscontrate altre segnalazioni degne di nota. I costi di sanatoria per tali difformità sono riportati nei seguenti paragrafi.

#### 4. Descrizione, disponibilità e occupazione degli immobili. (Quesito n°1).

L'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare, ricade nel Comune di Rende, Via Torquato Tasso s.n.c. e risulta oggi identificata al N.C.E.U. per come di seguito indicato:

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
47	116	10 11	1	A/2	1	9 vani	Tot.: 234m <sup>2</sup>	720,46

L'abitazione risulta in ditta, come si evince dalla documentazione catastale allegata alla presente relazione sotto la lettera C), al Sig.

per le quote pari a 9/10 della piena proprietà, ed alla Signora

per le quote

pari a 1/10 della piena proprietà.

Planimetricamente la p.lla 116 confina a nord con la Via Torquato Tasso, ad est con altro fabbricato riportato con il mappale 266, a sud con altro fabbricato contraddistinto dal mappale 157, ad ovest con altro fabbricato contraddistinto dal mappale 115. L'abitazione fa parte di un fabbricato di tipo trifamiliare sito in località Surdo nel comune di Rende; zona periferica del Comune di Rende, immersa nel verde posta a circa 3,6 km dal centro più densamente popolato, ed a circa 8 km dalla Città di Cosenza. Tale area presenta una connotazione di tipo prettamente residenziale, con prevalenza di abitazioni di tipo monofamiliare. L'abitazione, per come si evince dalla documentazione rilasciata dagli Uffici Tecnici del Comune di Rende, risulta essere stata edificata su concessione edilizia n.12 del 29/01/1979 e successiva concessione in variante n.616 del 30/04/1985.



Con tale concessione si autorizzava un complesso composto dalla suddetta struttura trifamiliare, unitamente ad un'altra monofamiliare costruita in prossimità. La struttura portante del fabbricato, per come si evince dalla documentazione progettuale allegata alla presente, risulta essere in cemento armato, mentre le finiture perimetrali risultano essere in blocchi di laterizio; la copertura del fabbricato, realizzata in più falde sfalsate, è ricoperta con comuni tegole, mentre gli intonaci esterni, in discreto stato, sono in tipo civile di colore bianco. Lo sviluppo planimetrico dell'abitazione è disposto su tre piani. Il piano terra presenta un accesso principale posto sul lato nord-ovest; a tale accesso si giunge attraversando la corte/giardino esclusiva, delimitata da recinzione in muratura e ferro. Corte, estesa circa 220 m<sup>2</sup>, a cui si accede tramite due cancelli in ferro: uno carrabile ed uno pedonale. Attraverso una piccola scala posta su tale corte si accede quindi alla terrazza antistante l'accesso principale della abitazione; da tale ingresso principale, realizzato con un portoncino di tipo blindato, si accede ad un disimpegno che immette in uno studio, nella cucina dell'abitazione, in un ampio soggiorno; da tale ultimo vano, si accede ad un bagno, alla dispensa, ad un piccolo ripostiglio ed alla scala che porta al piano superiore. Sulla parte retrostante del piano terra dell'abitazione, è presente una terrazza non in uso esclusivo (in uso comune con le restanti due abitazioni del fabbricato). Al primo piano si trovano quindi tre camere da letto, di cui due con affaccio su balcone, un bagno. Attraverso la scala si giunge nel locale sottotetto che presenta una altezza limitata: nel punto più alto pari a circa 1,90 m, 0,80 m in quello più basso.

Gli intonaci interni sono di tipo civile in tutti gli ambienti e, in alcuni punti, risultano essere lievemente rovinati; i pavimenti sono realizzati in granito nella maggior parte del piano terra, in parquet nelle camere da letto del piano superiore, in tipo ceramico nei restanti ambienti. Gli infissi esterni presentano strutture con doppio vetro e veneziane, mentre quelli interni sono in legno di buona fattura. Tutto il piano terra si sviluppa per circa 120 m<sup>2</sup> lordi, il piano primo per circa 78 m<sup>2</sup>, il piano sottotetto per circa 63 m<sup>2</sup>. L'abitazione è risultata dotata di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento ed occupata, per come si evince dall'allegato fotografico, dal nucleo familiare della Signora

piena proprietaria dell'immobile per le quote di 100/1000; tali quote non risultano pignorate nella presente procedura.





Tutto quanto appena descritto, per come già detto, è stato dettagliatamente documentato nell'elaborato fotografico allegato sotto la *lettera G*).

## 5. Irregolarità Catastali e Conformità (Quesito n°1).

Gli immobili oggetto di pignoramento presentano le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato nelle concessioni edilizie e da quanto riscontrato dalle visure catastali:

- 1) Effettuando la comparazione tra la documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rende allegata alla presente sotto la *lettera E*), la documentazione catastale allegata sotto la *lettera C*), ed il rilievo compiuto dal Sottoscritto allegato sotto la *lettera D*), si evincono delle difformità per diversa distribuzione interna sui soli elaborati progettuali.

Per la rettifica di tale difformità, bisogna computare i costi dovuti alla produzione degli elaborati tecnici ed alle certificazioni necessarie.

<b>SPESE TECNICHE PER LA RETTIFICA DELLA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA</b>	
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>COSTO</b>
SANZIONE AMMINISTRATIVA	€ 516,00
S.C.I.A. IN SANATORIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA (ELABORATI TECNICI)	€ 2.100,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.616,00</b>

Il costo complessivo ammonta quindi a circa 2.616,00 €.



6. Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e valutazione di divisibilità. (Quesito n°2)

Gli immobili oggetto della presente procedura presentano il seguente stato di proprietà:

- Sig. \_\_\_\_\_ per la piena proprietà della quota di 9/10 (nove/decimi) in regime di separazione dei beni;
- Sig.ra \_\_\_\_\_ per la piena proprietà della quota di 1/10 (un decimo) in regime di separazione dei beni.

Per quanto riscontrato dal Sottoscritto in sede di sopralluogo e visionabile dagli elaborati tecnici e fotografici, L'ABITAZIONE NON RISULTA COMODAMENTE DIVISIBILE O FRAZIONABILE.

7. Valutazione degli immobili (Quesito n°3).

*Il metodo di stima adottato per la valutazione*

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa *metodologia estimativa*, che possiamo definire come un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio: *il valore di stima*.

Il *valore di stima* è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il più *probabile valore di mercato* del bene. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal prezzo di mercato, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

La determinazione del più *probabile valore di mercato* è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che *non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile*. L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato sul mercato per lo stesso bene. Pertanto la corretta valutazione



di un bene deve essere logica e razionale, e basata su riferimenti concreti, deve considerare il bene da stimare nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, deve avere nel contempo anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto. **Il più probabile valore di mercato** degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto “**criterio sintetico comparativo**”, per come richiesto.

Il procedimento di stima, comunemente noto come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti “prezzi noti” di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/m<sup>2</sup>, €/vano, €/m<sup>3</sup>), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie. Il valore medio unitario espresso in € per m<sup>2</sup> di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto ed avallata anche dalla consultazione dei “borsini immobiliari” dell'agenzia del territorio.

### ***La superficie commerciale.***

La consistenza di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale** espressa in metri quadrati. La **superficie commerciale** viene determinata moltiplicando le **superfici reali**, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni **coefficienti correttivi**. Ciascuna superficie è stata valutata diversamente per trasformarla nella sua consistenza commerciale. Per i **lotti in esame** abbiamo:

Lotto unico:

Destinazione	Superficie (m <sup>2</sup> )	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m <sup>2</sup> )
Abitazione	197,40	1,00	197,40
Balconi e terrazze	36,83	0,25	9,21
Sottotetto	63,00	0,40	25,20
Corte	227,00	0,10	22,70
<b>TOTALE</b>			<b>254,51</b>



### *Il valore medio di zona del lotto.*

Il **valore medio unitario** è stato ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato l'immobile tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio. Si è tenuto in considerazione infine delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

Per quanto riguarda la superficie per le abitazioni di tipo A/2 il **valore medio unitario**, da ricerche effettuate nella zona e stando alle valutazioni reperite sui borsini dell'agenzia del territorio, oscilla tra i €/m<sup>2</sup> 1000,00 e i €/m<sup>2</sup> 1450,00.

### *La stima dei lotti*

Moltiplicando questo valore per la *superficie commerciale* degli immobili si ottiene il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**, cioè il valore medio della città o quartiere considerato per immobili simili; esso non è il ***più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto***. Per determinare tale valore è strettamente necessario considerare le caratteristiche proprie dell'immobile esaminato. Pertanto il valore medio unitario sarà moltiplicato per tre macrocoefficienti di seguito indicati con  $\delta$ ,  $\Delta$ ,  $\Omega$ , che adattino la reale situazione dell'immobile alle condizioni di mercato oggettive. Tali coefficienti correttivi esprimeranno le correzioni dovute alla zona, quindi al posizionamento dell'area o quartiere commerciale rispetto la Città, alla vetustà dell'edificio, alla conservazione dello stesso. In caso di immobili a destinazione commerciale, come i capannoni, i parametri sono quindi fissati non più in base alla fruizione, come per le case, ma in base alla funzione e, quindi, in base alle capacità della zona di far aumentare la produttività o commerciabilità grazie ad una organizzazione urbanistica tale da potenziare quest'ultima. Volendo fare un esempio possiamo pensare ai collegamenti con le grandi arterie e, quindi, agli snodi principali viari presenti in zona, alla vicinanza dal cuore della città e quindi delle attività degli uffici. In definitiva avremo quindi:



–  $\delta$  è il coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali. In caso di civili abitazioni, rappresenta quindi la distanza dal centro, dalle scuole, quindi dal contesto urbanistico in cui si ci riferisce. In caso di immobili con destinazione commerciale o produttiva (capannoni industriali), è invece rivolto a caratteristiche relative al bacino di utenza delle stesse attività, alle classi di utenza, alle classi tipologiche alle attività, alla capacità funzionale. In tutti i casi, moltiplicando tra loro i singoli coefficienti correttivi ( $\delta_1, \delta_2, \delta_3$ , ecc. ecc) si otterrà alla fine il coefficiente cercato  $\delta$ ;

–  $\Delta$  è il coefficiente che esprime la conservazione del fabbricato che ospita l'immobile e il relativo contesto urbanistico. In caso di civili abitazioni, è riferito all'edificio che contiene l'appartamento, mentre in caso di immobili commerciali o produttive, indica lo stato di vetustà, conservazione, finitura ed impiantistica del fabbricato contenente l'attività, il negozio o magazzino, la funzionalità dello stesso e la relativa dotazione urbanistica, i canoni estetici dell'intorno del sito, i canoni sociali e commerciali dello stesso ecc ecc.;

–  $\Omega$  è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche dell'immobile vero e proprio. Ne analizza quindi le caratteristiche funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e di conservazione (solo per gli immobili ad uso abitativo ed uffici).

Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nella seguente **tabella**:

#### Lotto unico

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n° 4</i>		
$\delta$	$\Delta$	$\Omega$
0,855	1,000	0,850
ProduttoriaII		0,7267

I prezzi di base calcolati per gli immobili siti in Comune di Rende, Via Torquato Tasso, sono così determinati:



<i>Lotto unico</i>				
Valore medio unitario €/m <sup>2</sup>	Coefficienti correttivi Π	Valore medio unitario corretto €/m <sup>2</sup>	Superficie Commerciale m <sup>2</sup>	Valore di Mercato €
1.225,00	0,7267	890,27	254,51	226.580,07
<b>PREZZO DI BASE</b>			<b>226.580,07 €</b>	

## 8. Determinazione del prezzo base.

Si riporta di seguito la determinazione del prezzo base, la descrizione del lotto con gli identificativi catastali, il prezzo di base con l'identificazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento in conformità alle indicazioni di detrazioni previste per legge.

decurtazioni partendo dal valore base di stima:

- 1 sottrazione del di tutti i costi da sostenere per eventuali sanatorie;
- 2 sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo;

La tabella seguente riporta le modalità per la determinazione del **prezzo base** del lotto:

Lotto	Valore di base in €	Detrazioni in €					Prezzo di base del lotto pignorato in € arrotondato
		1	2	3	4	5	
Unico	226.580,07	2.616,00	33.987,01	0 €	0 €	0 €	189.977,00

Le rispettive quote di proprietà in termini di valore quindi sono pari a:

- 170.979,36€ (le quote pari a 9/10) del Signor
- 18.997,71€ (le quote pari a 1/10) della Signora



## 9. Determinazione del valore locativo (quesito n°4).

La determinazione del canone locativo risulta oggi complessa in quanto ci si scontra, da una parte, con una normativa sulla locazione da poco aggiornata, dall'altro con l'elevato ribasso dei canoni dovuto al particolare momento di crisi sugli immobili. Per il caso in esame, la complessità deriva dalla particolare conformazione dell'immobile (abitazione di categoria A/2 con superficie lorda di circa 250 m<sup>2</sup>) e la scarsa richiesta di una tipologia simile per la zona in cui ricade. Da una semplice analisi del mercato effettuata nella zona del comune di Rende su immobili simili, gli immobili maggiormente offerti in locazione sono appartamenti con un canone locativo che spaziano, in media, tra i 450,00€ ed i 600,00€ mensili. Considerando inoltre il dato riportato nell'osservatorio dell'OMI, allegato alla presente relazione sotto la *lettera H*), i valori locativi variano, considerando anche le abitazioni di tipo A/3, tra i 3,2 €/m<sup>2</sup> ed i 5,5 €/m<sup>2</sup>; valori che porterebbero il canone locativo per l'abitazione in esame a costi mensili fuori mercato e non realizzabili. Se si considera d'altra parte quanto previsto dalla legge per il **“valore minimo di locazione”** ottenuto a partire dalla rendita catastale, (*“il valore minimo del canone di locazione è stato introdotto per limitare i casi di omissione di materia imponibile al fine di pagare imposte sulla casa in misura ridotta e per evitare canoni al di sotto del valore immobiliare del locale in affitto”*) la determinazione del canone di locazione minimo (e più plausibile per il particolare momento storico) si può determinare con il seguente calcolo:

- Rendita catastale immobile:  
720,46€;
- “Valore catastale” dell'immobile (ottenuto a partire dalla rendita rivalutata):  
90.777,96€
- 10% del Valore catastale dell'immobile:  
9.077,79€;



- Canone minimo annuale:

$$9.077,96€ -15\% = 7.716,27€$$

- Canone minimo mensile:

$$7.716,27€ / 12 = 643,00€.$$

Tale valore è quindi il canone minimo mensile previsto dalle indicazioni dettate dall’Agenzia delle Entrate che, secondo il parere del Sottoscritto, è al di sopra del prezzo medio di mercato (in forte crisi) attuale.

## 10. Conclusioni e descrizione sintetica dei lotti.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata e restando a vostra completa disposizione per ogni chiarimento, si riporta di seguito la tabella di sintesi del Lotto.





SINTESI LOTTO UNICO								
Descrizione:			Unità abitativa disposta su due livelli fuori terra più sottotetto, con annessa corte di circa 227 m <sup>2</sup> . Internamente presenta un piano terra esteso circa 119,40m <sup>2</sup> lordi (zona giorno) con annesso ingresso terrazzato di circa 20,90m <sup>2</sup> , un primo piano esteso circa 78,00m <sup>2</sup> (zona notte) con annessi due balconi di circa 10,00m <sup>2</sup> e 5,0m <sup>2</sup> , un piano sottotetto esteso circa 63,00m <sup>2</sup> . Il fabbricato ricade nel Comune di rende, Via Torquato Tasso s.n.c. ed identificato al N.C.E.U. per come sotto riportato.					
Descrizione qualitativa dello stato attuale:			In discreto stato manutentivo					
Dati catastali:								
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €
47	116	10 11	1	A/2	1	9 vani	Tot.: 234m <sup>2</sup>	720,46
Superficie Lorda:			<i>197,40 mq Abitazione</i> <i>36,83 mq Balconi/terrazze</i> <i>63,00 mq Sottotetto</i> <i>227,00 mq Corte/Giardino</i>					
Superficie Commerciale compless. equivalente:			254,51 mq					
Natura e titolarità giuridica:			Piena proprietà del Sig (quota pari a 9/10); Piena proprietà della Sig.ra (quota pari ad 1/10)					
Valore base stimato €			226.580,07 (duecentoventiseimilacinquecentottanta/07)					
Detrazione 1 €			2.616,00 (duemilaseicentosedici/00)					
Detrazione 2 €			33.987,01 (trentatremilanovecentottantasette/01)					
PREZZO DI BASE DEL LOTTO €			189.978,00 (centottantanovemilanovecentosettantotto/00) (170.980,00 – quote pari ad 9/10 – Sig. (18.998,00 – quote pari ad 1/9 – Sig.ra					
Divisibilità:			IMMOBILE NON COMODAMENTE DIVISIBILE					
Valore minimo locativo €			643,00 (canone mensile) – 7.716,00 (canone annuale)					

Cosenza 28/03/2018

 Il Consulente  
 Ing. Simone Ferrise

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise

16/16

