

**Tribunale di Cosenza**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione. Dott.ssa Francesca Goggiamani

Procedimento n°243/2011 tra

**Banca di Credito Cooperativo di Tarsia soc.coop.a r.l. in amministrazione  
straordinaria**

In danno di

**INDICE DOCUMENTI**

- Relazione di consulenza tecnica d'ufficio;
- Allegato fotografico;
- Relazione di stima;
- Visure storiche dell'immobile;
- Certificato di residenza esecutati;
- Pianta,sezioni e prospetti;
- Piano quotato, planimetrie e profili;
- Concessione edilizia;

TRIBUNALE DI COSENZA  
CANCELLERIA ESECUTIVA  
Depositato .....  
17 LUG. 2013  
Il Cancelliere



**Tribunale di Cosenza**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Procedura esecutiva n. 243/2011  
G.E. dott.ssa Francesca Goggiamani  
CTU Ing. Giovanna Rovito

*promossa da*  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TARSIA  
soc.coop. a r.l. in amministrazione straordinaria  
*contro*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Nell'udienza del 21 maggio 2013 io sottoscritto Ing. Giovanna Rovito, sono stata nominata consulente tecnico d'ufficio nella procedura riportata in epigrafe ed ho prestato il giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi.

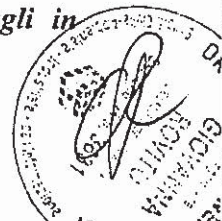
Il giudice mi ha conferito l'incarico di rispondere, previo esame della documentazione prodotta dal creditore precedente, a una serie di quesiti, riportati qui di seguito.

- 1) *Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ( in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia;*
- 2) *Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
- 3) *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art 30 del DPR 6 giugno 2001, n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 4) *Descriva previo necessario accesso l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessorie millesimi di parti comuni); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zon, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri*



*commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

- 5) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 6) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 7) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 8) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, 5° comma del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e 40, 6° comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.;*
- 9) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico;*
- 10) *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in*



*spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;*

Dopo aver proceduto al ritiro del fascicolo dalla Cancelleria, e aver esaminato la documentazione ivi contenuta, ho comunicato con lettere raccomandate 31 maggio 2013 al creditore procedente e, per quanto mi era dato di conoscere (ancorché non sia richiesto dalla norma) al debitore esecutato che avrei dato inizio alle operazioni peritali il giorno 17 giugno 2013 alle ore 10,00 sul luogo ove è posto l'immobile pignorato.

La raccomandata inviata al creditore, presso lo Studio. Avv.

c/o

Avv.

87100 COSENZA

è stata regolarmente accettata, così come le due raccomandate inviate agli esecutati, presso la loro abitazione in c/da cacce San Marco Argentano.

Nel contempo, ho richiesto al comune di San Marco Argentano e all'agenzia del territorio di Cosenza la documentazione che ho ritenuto necessaria per l'individuazione dell'immobile in oggetto (certificati di residenza degli esecutati; visure catastali attuali e storica; concessione edilizia, planimetrie, piano quotato, e profili, piante, sezioni e prospetti).

Nel giorno, ora e luogo fissati per l'inizio delle operazioni peritali è comparso il consulente di parte Dott.ssa \_\_\_\_\_ mentre l'Avv. \_\_\_\_\_ e l'Avv. \_\_\_\_\_ contattati telefonicamente mi hanno riferito di non voler partecipare alle operazioni peritali.

In considerazione di ciò ho proceduto ad un primo accesso, al quale altri non sono seguiti; ho eseguito accertamenti e fotografie.

Contemporaneamente ho esteso l'indagine a tutti gli atti comunali relativi ad autorizzazioni, contestazioni e sanatorie edilizie, alla normativa afferente l'immobile ed alle notizie concernenti il mercato immobiliare in generale.

Infine ho eseguito una verifica di aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'immobile in esame.

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte di seguito, dichiarate chiuse le operazioni peritali, ho proceduto alla stesura della presente

## RELAZIONE

Questa relazione è divisa in parti corrispondenti ai quesiti postimi dal G.E. Dott.ssa Francesca Goggiamani, qui di seguito riportati uno ad uno ed evidenziati con carattere corsivo:

- 1) *Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ( in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia;*



R: Da un controllo approfondito si è appurato che la documentazione presente nel fascicolo è completa, sia per quanto riguarda i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nei venti anni precedenti il pignoramento, sia per quanto riguarda la trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato, essendo presente negli atti un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari che va a sostituire l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, il certificato di destinazione urbanistica nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato;

- 2) *Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*

essendo tali documenti già presenti negli atti, non si è ritenuto necessario produrre nuova copia degli stessi;

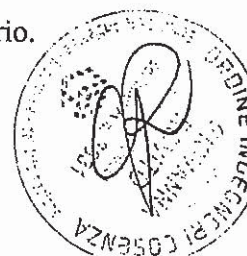
- 3) *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art 30 del DPR 6 giugno 2001, n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stato possibile consultare la mappa catastale per poter identificare correttamente il bene, attraverso il numero di particella, non si è ritenuto opportuno chiedere copia della stessa essendo l'immobile pignorato ben identificato, si allegano invece copia della concessione edilizia, copia delle piante sezioni e prospetto, nonché planimetrie, piano quotato e prospetti per meglio constatare la reale corrispondenza dell'immobile reale con quello in progetto.

- 4) *Descriva previo necessario accesso l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessorie millesimi di parti comuni); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

L'unità immobiliare è collocata nella località Cacce nel comune di San Marco Argentano scalo. Essa è attualmente iscritta al NCEU del Comune di San Marco Argentano al foglio 43 part. 394 sub 2 e sub 3.

L'accessibilità viabilistica all'immobile è mediocre con l'auto essendo collocata in aperta campagna con strade sterrate; l'immobile risulta lontano da qualsiasi servizio primario.



La zona in cui è collocata l'unità immobiliare in questione non è dotata dei servizi commerciali al dettaglio, i servizi più vicini si trovano ad un paio di chilometri nella zona dello scalo: supermercato, farmacia, bar, negozi, scuole.

La zona è caratterizzata da campi e coltivazioni in genere;

L'immobile, è costituito da complessivi 2 piani fuori terra; il lato ingresso è parzialmente intonacato mentre le altre tre facciate risultano non rifinite come da foto allegate gli infissi interni ed esterni sono tutte in buono stato, in alluminio con vetro camera .

La superficie calpestabile è di circa 130 mq così composta all'ingresso una sala da pranzo-soggiorno di circa 26 mq con una finestra sul lato che dà sul lato strada, la cucina di 17mq con un piccolo balcone , un disimpegno di 4mq che dà senza finestre che dà accesso alle camere da letto poste una a destra e una a sinistra, la prima più grande ,misura circa 18mq con finestra che si affaccia sui campi e la seconda più piccola con balcone che misura 16.5 mq, dal lato cucina che misura 17 mq abbiamo l'accesso diretto ad un ripostiglio di 10 mq e ad un lavatoio di circa 21 mq , così come come si evince dallo stesso progetto e dalle foto allegate. Il lato ingresso è fronte strada mentre gli altri tre confinano con la corte circostante e con altre proprietà terriere non dei sopra citati; sul lato fronte strada si affaccia una piccola veranda in legno sporca e mal tenuta. Tutto l'immobile sia il piano terra che il piano primo presentano delle rifiniture interne di scarsa qualità; i pavimenti sono in gress porcellanato di bassa qualità, gli infissi in alluminio.

Il piano terra ben tenuto e pulito come da foto allegate presenta un ambiente unico subito all'ingresso che fa da sala da pranzo-soggiorno, una piccola cucina a cui si accede direttamente dalla sala da pranzo e dalla quale si passa al ripostiglio e quindi alla lavanderia; un solo bagno è presente nell'appartamento con adiacenti due stanze da letto.

I locali risultano angusti e poco illuminati, mal tenuti e sporchi;

la stessa divisione è presente al piano primo al quale si accede da una scala posta lateralmente ancora rustica ; a differenza del piano terra sia il ripostiglio che il lavatoio-stenditoio risultano ancora rustici e privi di intonaco; i balconi non presentano pavimentazione con le ringhiere non agganciate; la copertura in lamiera e la mancata coibentazione fanno in modo che l'abitazione risulti calda d'estate e fredda d'inverno, sono per questo motivo presenti dei condizionatori caldo/freddo in ogni ambiente della casa oltre ad un sistema di riscaldamento con termo camino e termosifoni .

La corte circostante è maltenuta e maleodorante con baracche di animali , mangiatoie e attrezzature da agricoltura, incolta e sterrata .



- 5) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

la descrizione attuale del bene coincide con quella contenuta nel pignoramento, per quanto possibile, visto che nel pignoramento sono presenti più che altro i dati catastali.

- 6) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Non è stato necessario in quanto l'immobile risulta dal 2007 regolarmente accatastato .

- 7) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

l'utilizzazione dell'immobile prevista dallo strumento urbanistico comunale è di civile abitazione mentre il terreno su cui è costruita è di tipo agricolo ;

- 8) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, 5° comma del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e 40, 6° comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.;*

la costruzione risulta conforme alle autorizzazioni come da concessione edilizia allegata.

- 9) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico;*



è possibile vendere i beni pignorati in due lotti essendo due appartamenti con ingresso separato ma strada di accesso in comune;

- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod.proc.civ. dall'art. 846 e dalla L. 3 goigno 1940, n. 1078; fornisca comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

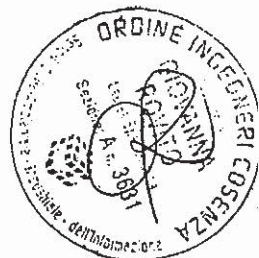
essendo l'immobile pignorato già diviso in due appartamenti, cos' come si evince dalle visure catastali, si è proceduto alla stima di entrambi in maniera separata;

- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

l'immobile attualmente è libero da persone estranee, e viene utilizzato esclusivamente dagli esecutati e dalle loro famiglie.

- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

come sopra;



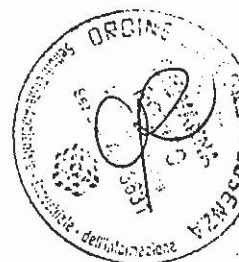


13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale ( segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno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

sul bene pignorato non è presente alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità né di indivisibilità, non vincoli o oneri di natura condominiale, non l'esistenza di diritti demaniali o usi civici;

14) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore 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. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;*

valutazione immobile.xls



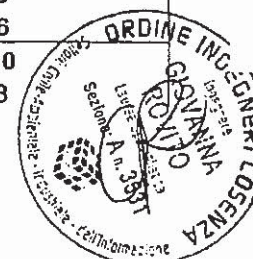
Sono stati eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore. Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto ponderato per punti di merito", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. L'applicazione dei "Punti di merito" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento testè individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

### Stima del valore di mercato

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro/mq)	800
valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti - BOX AUTO (euro/cad)	0
valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti POSTI AUTO (euro/cad)	0
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	
valore di mercato medio unitario per UFFICI ponderato (euro/mq)	0
riepilogo superficie complessiva (mq)	260
riepilogo accessori indiretti - BOX AUTO:	0
riepilogo accessori indiretti - POSTO AUTO:	0
<b>VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO</b>	<b>155610</b>

### Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione

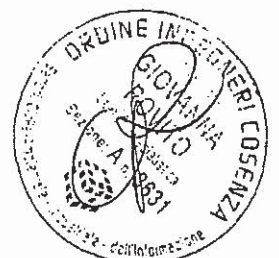
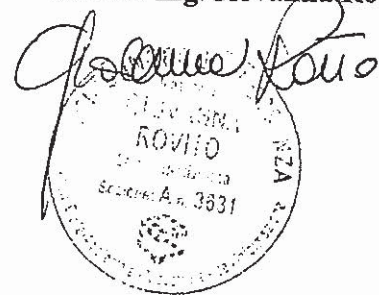
		coeff. su base 1
car. Estrinseche posizionali	accessibilità	12
	servizi	10
	verde	6
car. Intrinseche posizionali	panoramicità	10
	orientamento	8
	luminosità	6
car. Produttive	car. Costruttive	10
	finiture	8



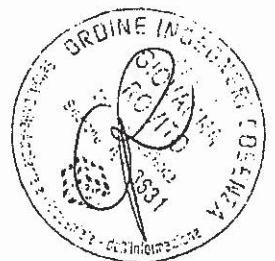
	impianti	10
car. Tecnologiche	vetustà	3
	obsolescenza	2
	commerciabilità	5
car. Tecnologiche	presenza ascensore	110
	tot	100

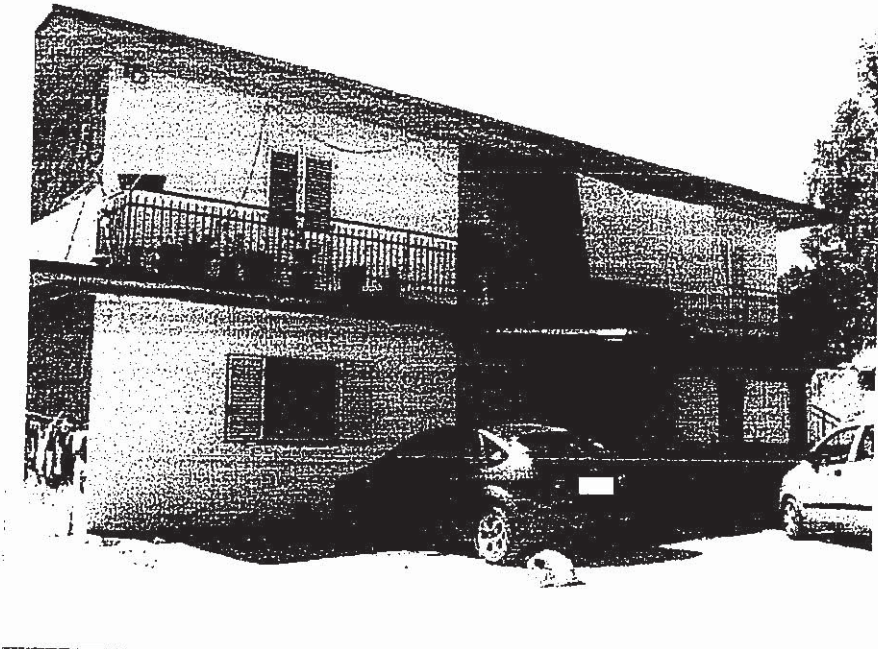
Spezzano Piccolo ,

Il CTU Ing. Giovanna Rovito

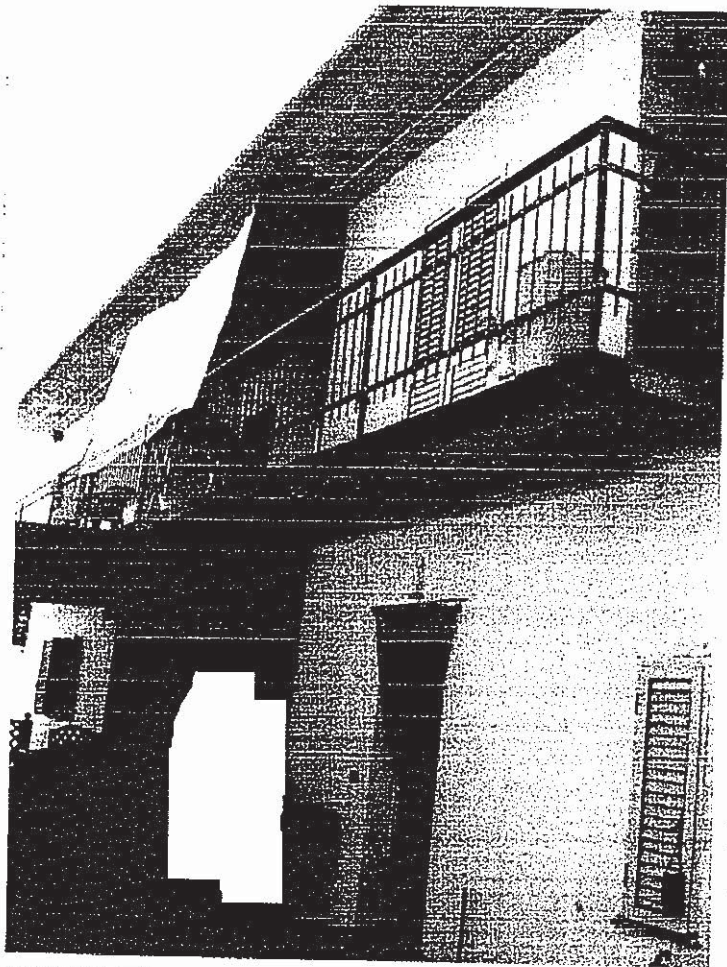


**ALLEGATO A:**  
**“DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA”**

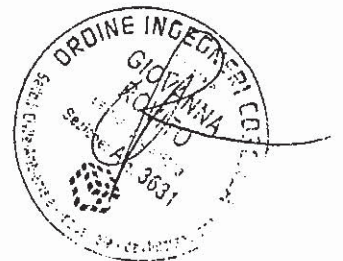




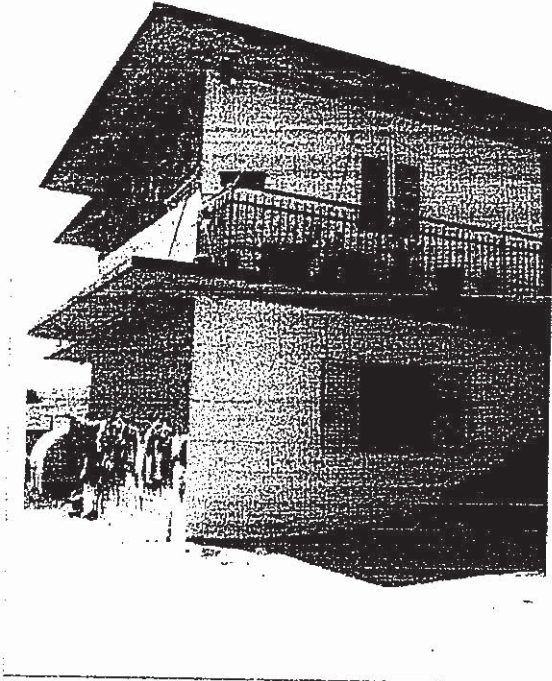
Complessivo frontale



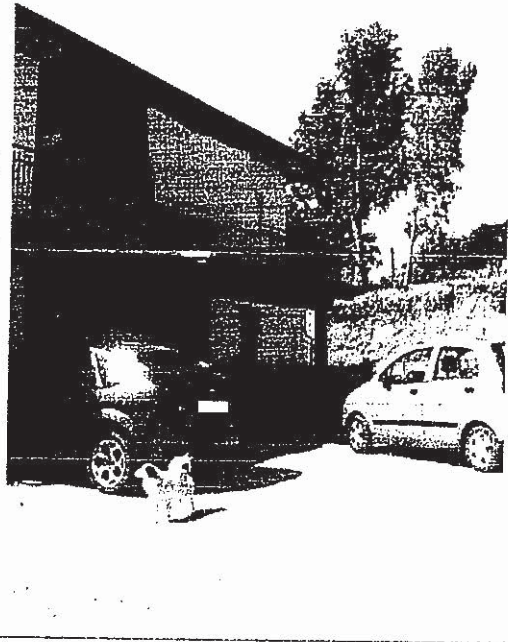
Lato frontale 1



Lato frontale 2



Lato frontale3



Corte circostante la dx



Esterno corte



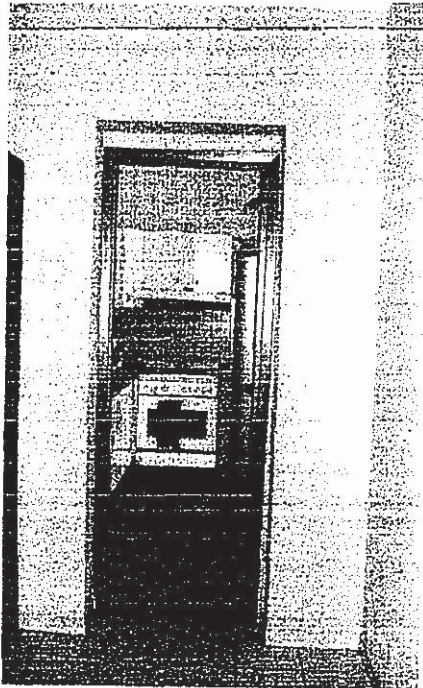
Piano Terra sala pranzo lato A



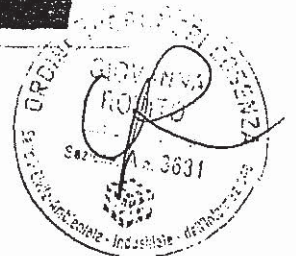
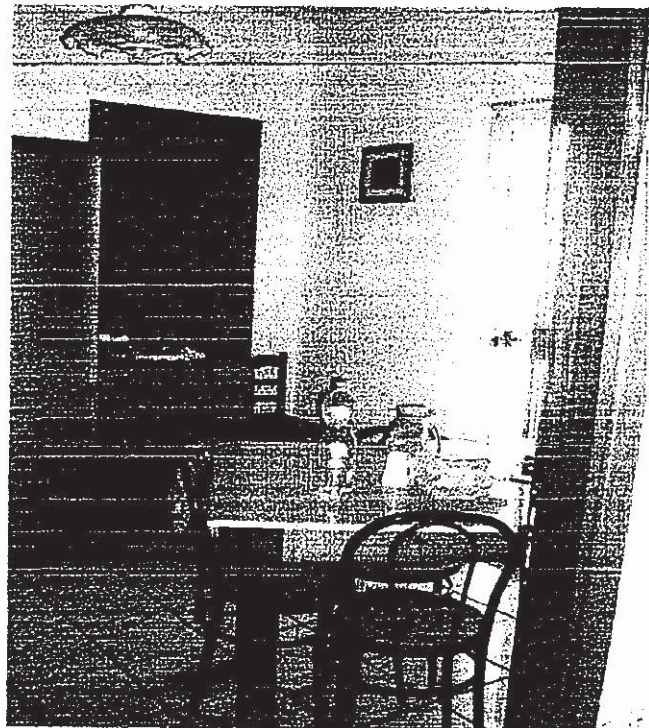
Piano Terra sala pranzo lato B



Piano terra ingresso cucina

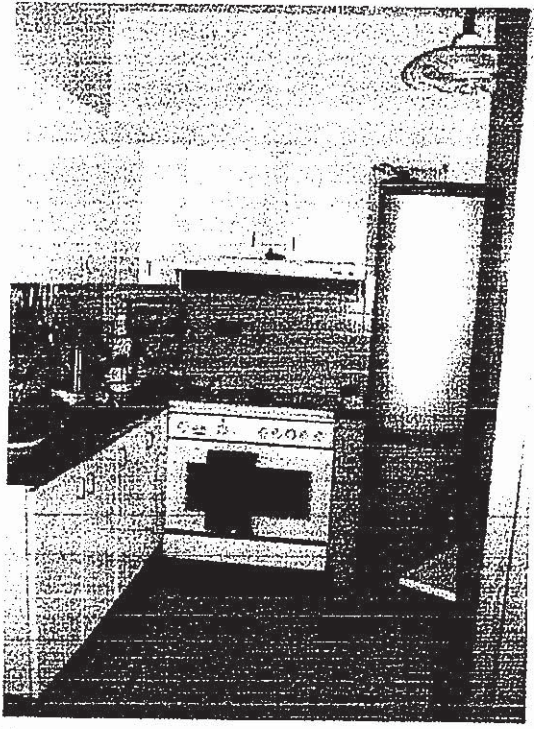


Piano terra cucina lato A





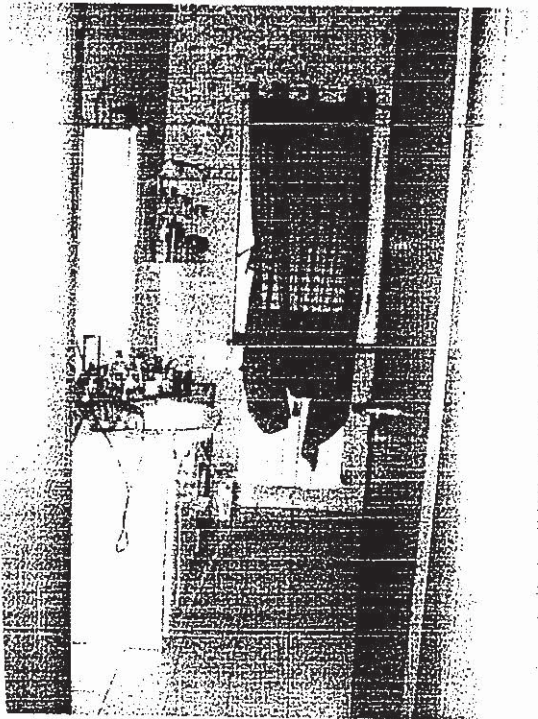
Piano terra cucina lato b



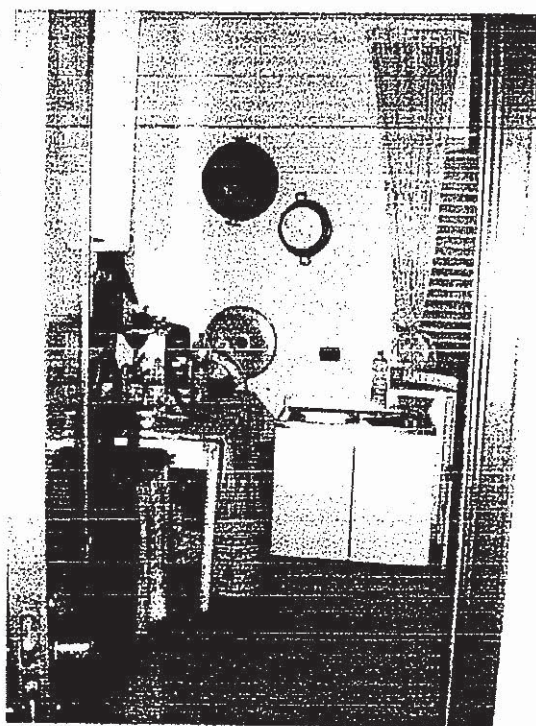
Piano terra disimpegno



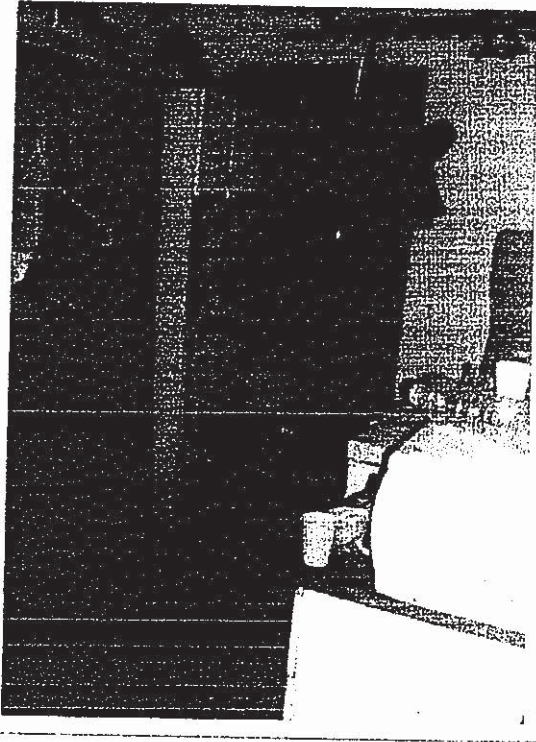
Piano terra bagno



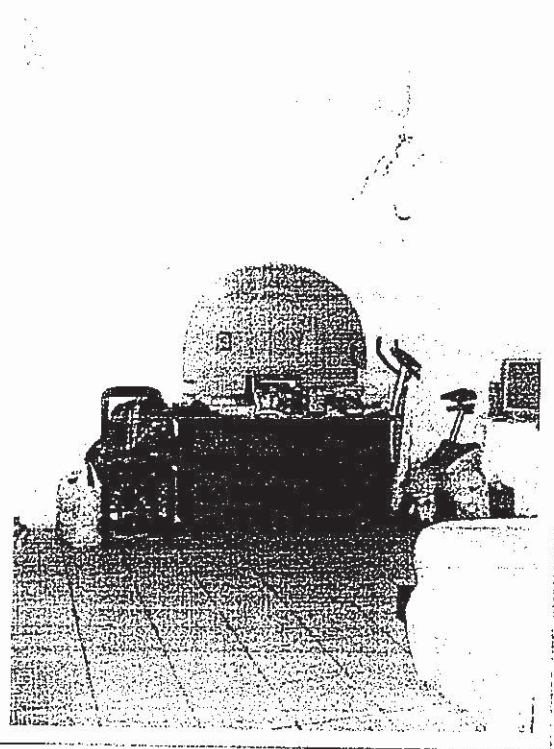
Piano terra lavatoio



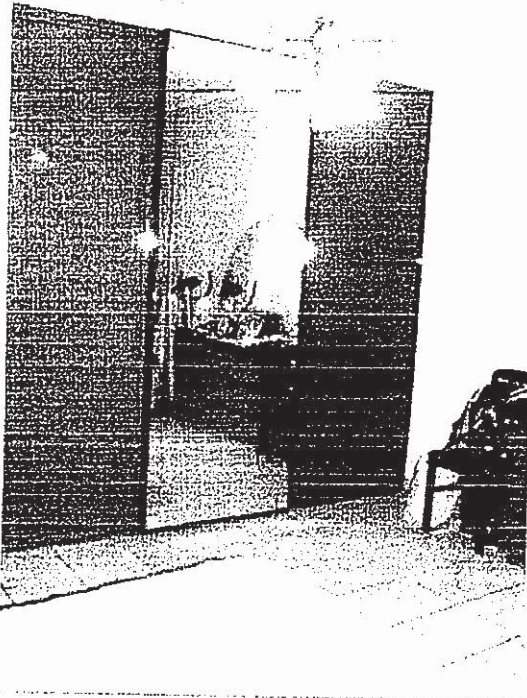
Piano terra ripostiglio



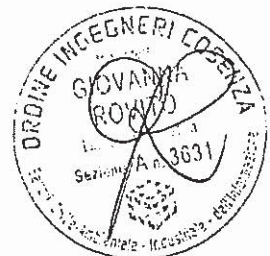
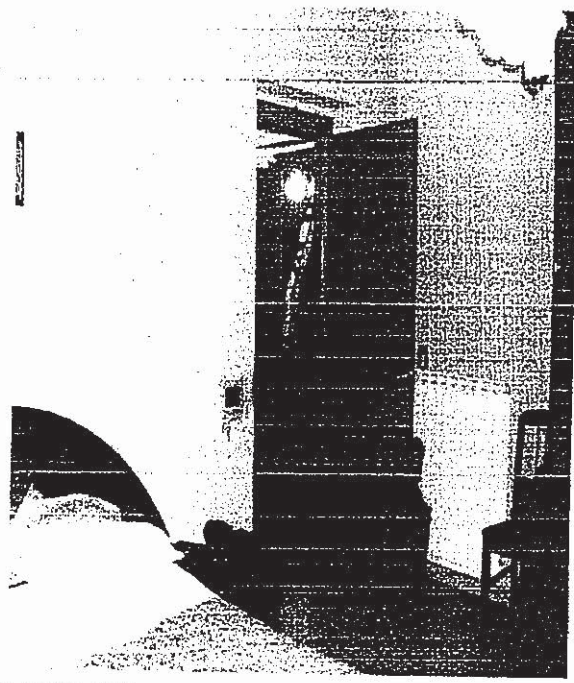
Piano terra stanza da letto 1 lato A



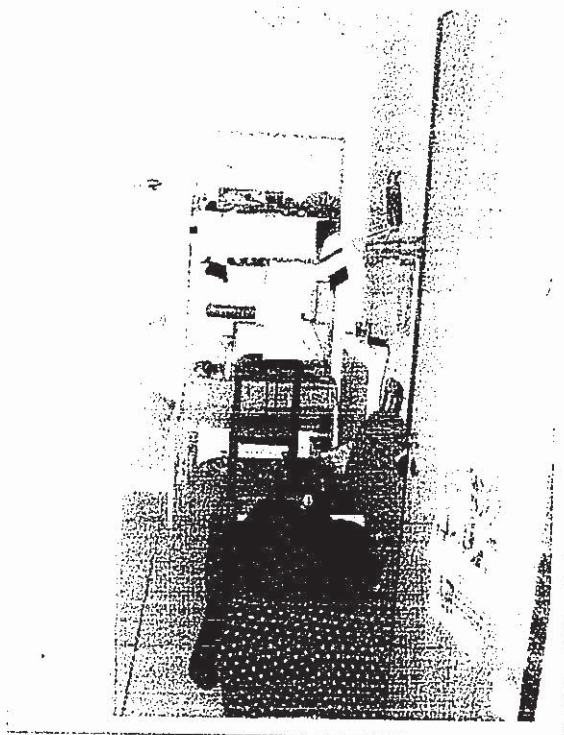
Piano terra stanza da letto 1 lato B



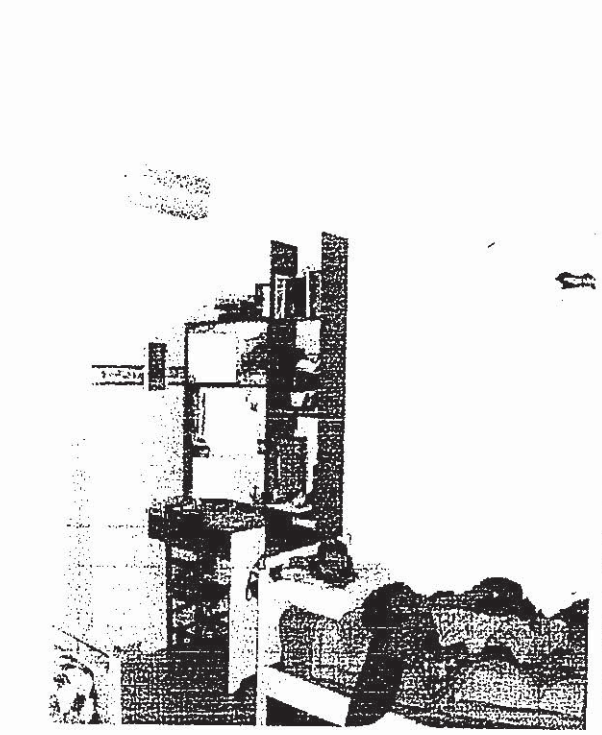
Piano terra stanza da letto 1 lato C



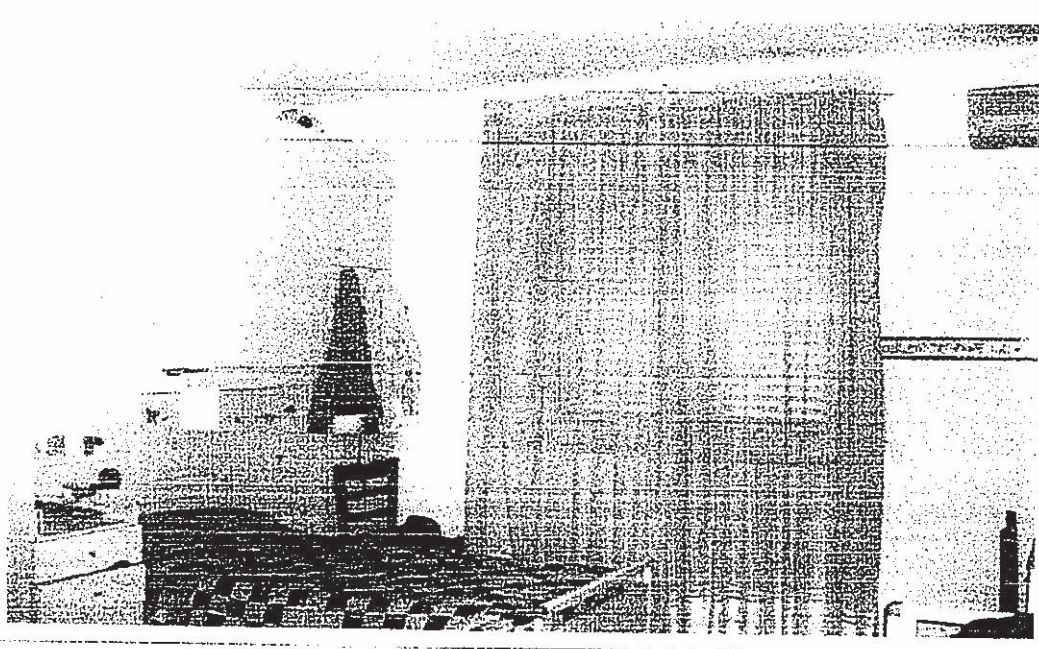
Piano terra stanza da letto 2 ingresso



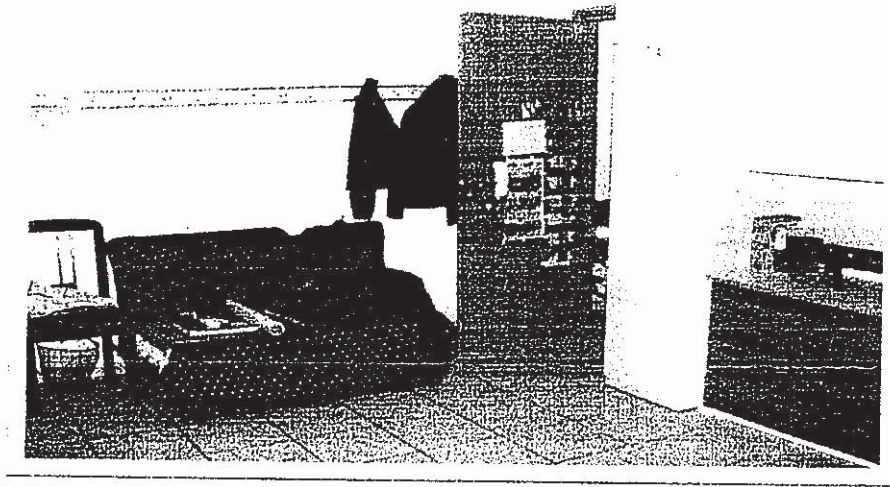
Piano terra stanza da letto 2 dettaglio



Piano terra stanza da letto 2 dettagli



Piano terra stanza da letto 2 lato B



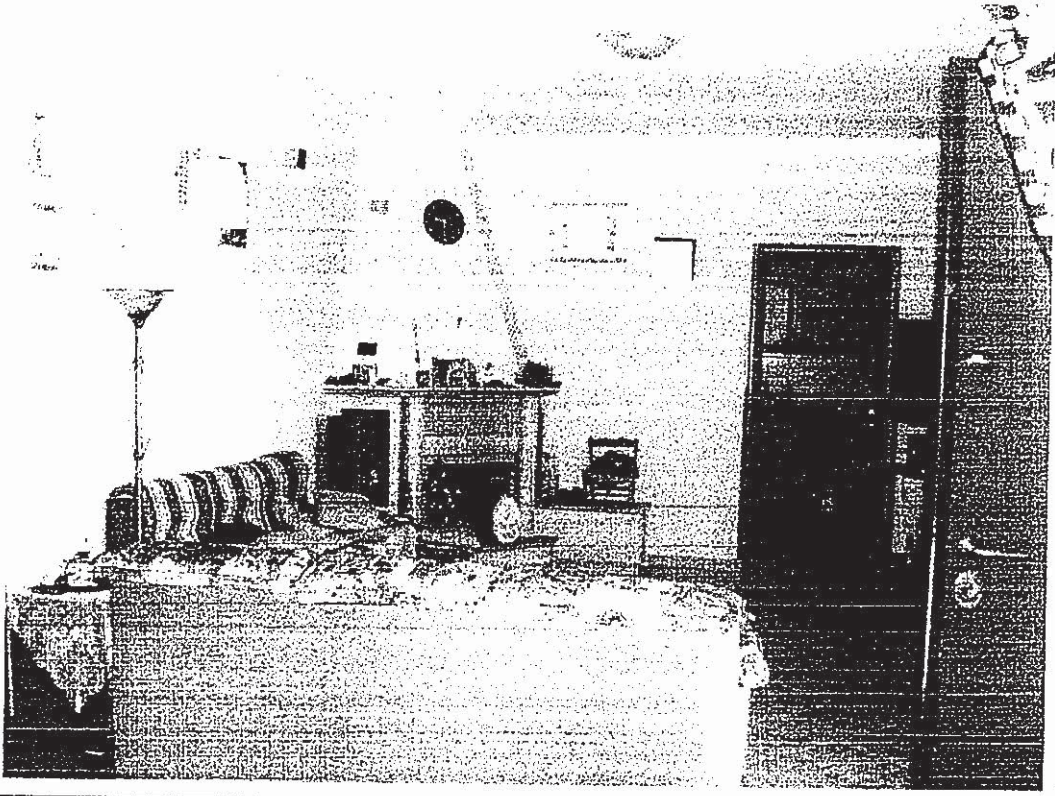
Scala di accesso piano 1°



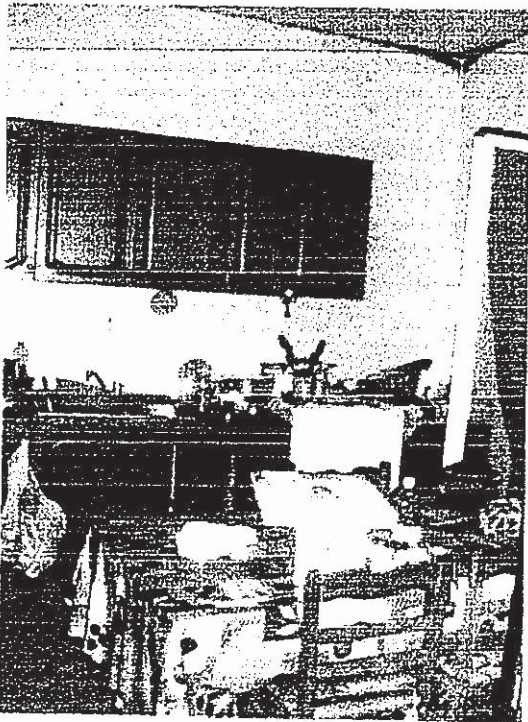
Scala di accesso piano 1° dettagli



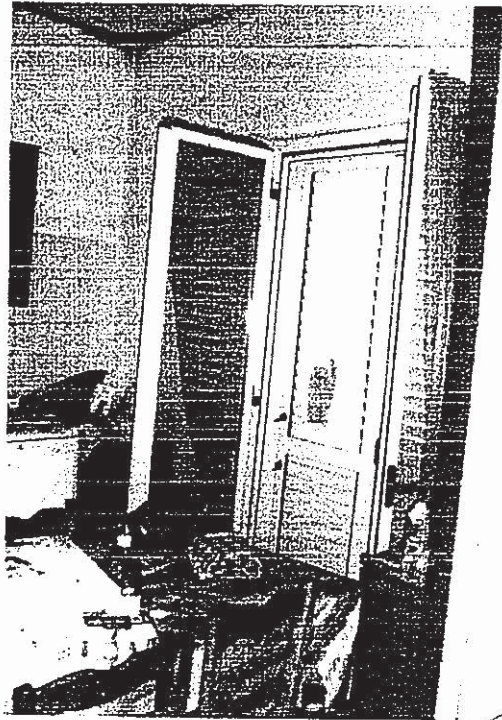
Piano 1° sala da pranzo lato A



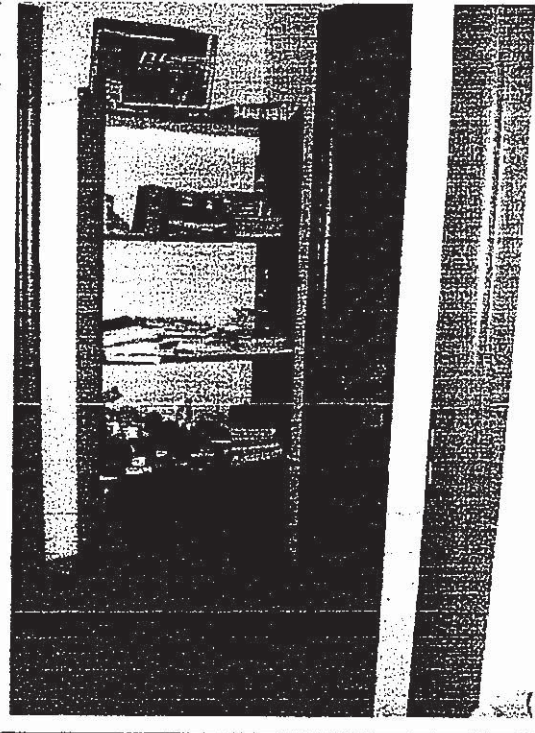
Piano 1° cucina



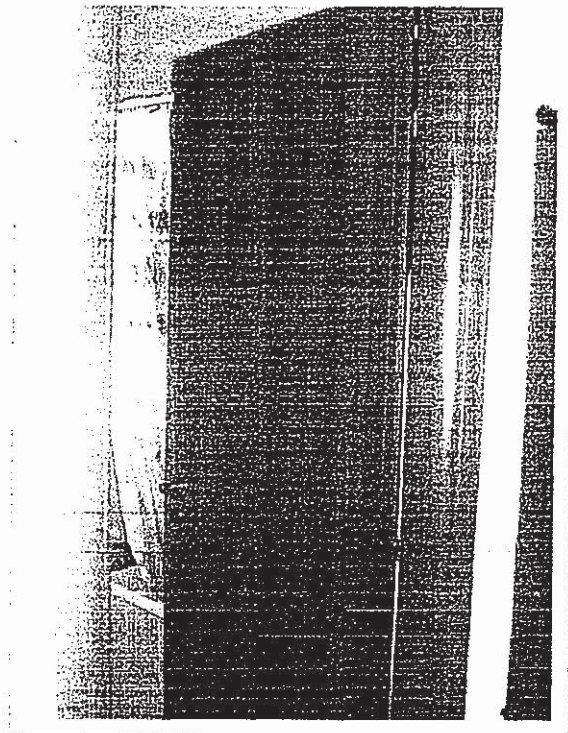
Piano 1° finestra cucina



Piano 1° disimpegno



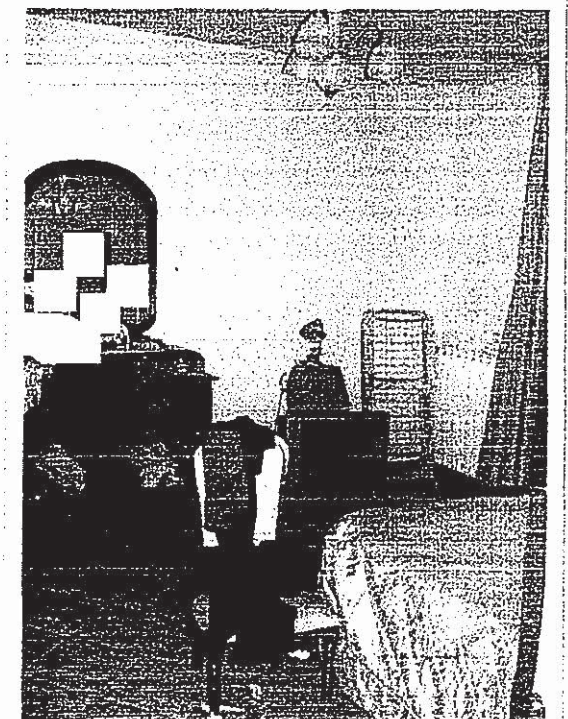
Piano 1° porta bagno



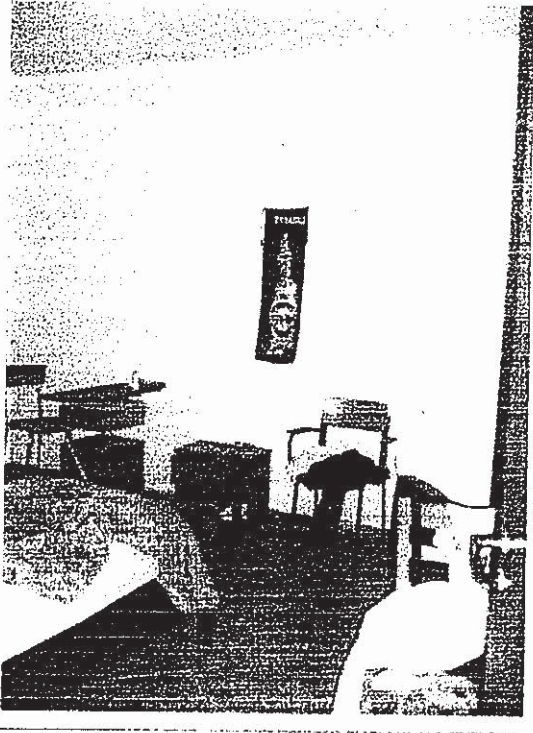
Piano 1° bagno



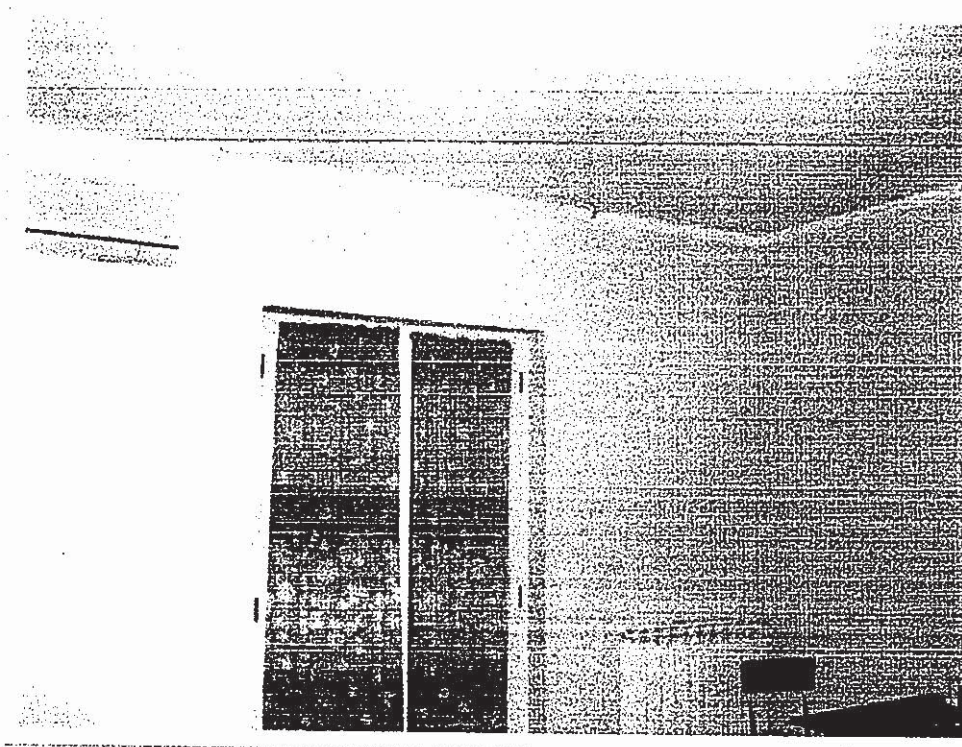
Piano 1° stanza da letto 1



Piano 1° stanza da letto 2



Piano 1° finestra stanza da letto 2

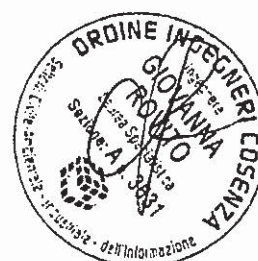


## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Descrizione: Immobile sito a:  
Comune: San Marco Argentano  
Indirizzo: contrada cacce  
Nominativo del richiedente tribunale civile di cosenza -esecuzioni immobilia  
protocollo

Cosenza  
luogo

27/06/2013  
data





## Stima del valore di mercato ponderato per "punti di merito"

### INDICE

#### CAPITOLO 1: PREMESSE

1. Scopo della stima	pag. 3
2. Validità della stima	pag. 3
3. Procedimento valutativo adottato	pag. 3
4. Risultati della valutazione	pag. 3

#### CAPITOLO 2: DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1. Localizzazione dell'immobile	pag. 4
2. Descrizione dell'immobile	pag. 4
3. Identificazione dell'immobile	pag. 5
4. Determinazione della superficie lorda vendibile	pag. 5
5. Stima del valore di mercato dell'immobile	pag. 5
6. Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione	pag. 6
7. Annotazioni	pag. 6
8. Allegato fotografico	pag. 7



## **PREMESSE**

### **1. Scopo della stima**

Lo scopo della presente relazione di stima consiste nella stima del valore di mercato dell'immobile di seguito descritto ed identificato.

### **2. Validità della stima**

I dati tecnici utilizzati nella relazione che segue (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare etc) sono stati desunti dalla documentazione fornita dal committente e non sono stati, pertanto, eseguite verifiche ipo-catastali, oltre ad ulteriori accertamenti in ordine a servitù attive o passive, ad usufrutti ed altri diritti reali, nonché alla regolarità edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare stessa.

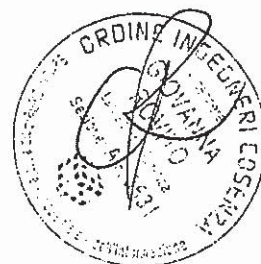
Sono stati, invece, eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco, i rilievi metrici e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.

### **3. Procedimento valutativo adottato**

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto ponderato per punti di merito", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. L'applicazione dei "Punti di merito" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento testè individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

### **4. Risultati della valutazione**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.



## CAPITOLO 2: DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In adempimento all'incarico conferito, presa visione della documentazione fornita, effettuato i necessari sopralluoghi ed analizzato il mercato immobiliare locale, si riportano qui di seguito le risultanze della valutazione precedute dalla descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima.

### 1. Localizzazione dell'immobile

Unità immobiliare sita a:

San Marco Argentano

località

contrada cacce

indirizzo

localizzazione

L'unità immobiliare è collocata in zona semiperiferica nel Comune di San Marco Argentano, prevalentemente agricola, denominata "scalo". Il fabbricato si affaccia su una strada di viabilità locale, a scarso traffico. L'accessibilità automobilistica è ridotta, in quanto il fabbricato non si colloca nelle immediate vicinanze di strada a veloce percorrenza.

presenza di servizi pubblici e privati

La zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima non è dotata di servizi commerciali al dettaglio e di linee di trasporto pubblico .

tipologia immobiliare prevalente nella zona e qualità urbana

La zona in cui è collocata la Unità Immobiliare in oggetto è caratterizzata da costruzioni di media qualità, frammenti a capannoni industriali, essendo la zona prettamente agricola.

### 2. Descrizione dell'immobile

descrizione dello stabile in cui è collocata l'unità immobiliare in oggetto (numero di piani complessivi, tipologia delle facciate etc)

L'immobile, realizzato presumibilmente negli anni 90, è costituito da complessivi 2 piani fuori terra: le facciate non sono rivestite per 3/4 lasciando intravedere la composizione delle pareti in mattoni forati, e per 1/4 in intonaco al civile in buono stato di manutenzione. Lo stato di conservazione del fabbricato è buono se analizzato nella sua totalità, considerando in special modo la tipologia di attività prevalente nella zona (agricola).

descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da due piani con ingresso indipendente e box auto, a cui si aggiunge una piccola veranda in legno. Le finiture interne all'unità immobiliare sono di scarsa qualità; le pavimentazioni sono in piastrelle di grés e le pareti sono intonacate e pitturate al civile, in buono stato di conservazione se non fosse per la malcuranza degli inquilini stessi;. Gli impianti elettrico e idrico sono in buono stato, così come l'impianto di riscaldamento è autonomo e versa in buono stato di manutenzione. Gli infissi, infine, sono in alluminio in buone condizioni. Al fine di garantire una buona collocazione nel mercato immobiliare, il bene oggetto di stima richiederebbe di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, quali: ripresa degli intonaci e pitturazioni, rifacimento piazzale esterno e completamento scala di accesso al piano superiore nonché coibentazione e rifinitura del tetto.



**3. Identificazione dell'immobile**

dati catastali, desunti dalla documentazione consegnata dalla committenza

foglio . 43  
mappale . 394del Comune di . San Marco Argentano  
subalterno . 3**4. Determinazione della superficie lorda vendibile**

descrizione	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie vendibile (mq)
vani e accessori diretti	130,00	1,00	130,00
vani mansardati sottotetti abitabili)	0	0,60	-
vani mansardati sottotetti NON abitabili)	0	0,20	-
balconi	2	0,25	0,50
terrazzi	0	0,35-0,50	-
portico	-	0,35	0
giardino	20	0,10-0,02	2,00
cantina	0	0,25	-
			<b>133</b>
descrizione	quantità	coeff. Ponderazione	accessori indiretti
box auto	0	1,00	-
posto auto	0	1,00	-

ANNOTAZIONI: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed uniformati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti effacciantisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: ciò in quanto, per il noto principio dell'"utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.

**5. Stima del valore di mercato**valore di mercato medio unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà  
siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro/mq)

800,00

valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti - BOX AUTO (euro/cad)

-

valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti POSTI AUTO (euro/cad)

-

coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)

0,950

valore di mercato medio unitario per UFFICI ponderato (euro/mq)

riepilogo superficie complessiva (mq)

133,00

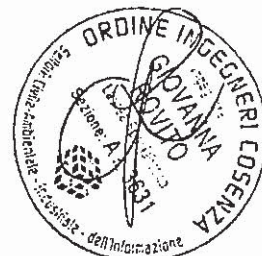
riepilogo accessori indiretti - BOX AUTO:

-

riepilogo accessori indiretti - POSTO AUTO:

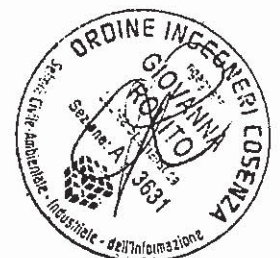
-

<b>VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO</b>	<b>101.080,00</b>
decurtazione per mancate rifiniture esterne (10%)	10.108,00
abbattimento forfettario 15% come da quesito n.14	15.162,00
<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO</b>	<b>75.810,00</b>



## 6. Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione

		<i>coeff. su base 1</i>
car. Estrinseche posizionali	accessibilità	12
	servizi	10
	verde	8
car. Intrinseche posizionali	panoramicità	10
	orientamento	8
	luminosità	6
car. Produttive	car. Costruttive	10
	finiture	8
	impianti	10
car. Tecnologiche	vetustà	3
	obsolescenza	2
	commerciabilità	5
car. Tecnologiche	presenza ascensore	100
tot		95,00

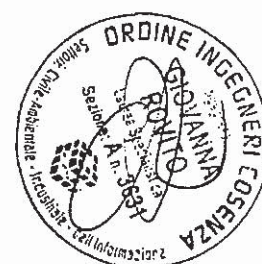


## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Descrizione: Immobile sito a:  
Comune: San Marco Argentano  
Indirizzo: contrada cacce  
Nominativo del richiedente tribunale civile di cosenza -esecuzioni immobilia  
protocollo

Cosenza  
luogo

27/06/2013  
data



## Stima del valore di mercato ponderato per "punti di merito"

### INDICE

#### CAPITOLO 1: PREMESSE

1. Scopo della stima	pag. 3
2. Validità della stima	pag. 3
3. Procedimento valutativo adottato	pag. 3
4. Risultati della valutazione	pag. 3

#### CAPITOLO 2: DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1. Localizzazione dell'immobile	pag. 4
2. Descrizione dell'immobile	pag. 4
3. Identificazione dell'immobile	pag. 5
4. Determinazione della superficie lorda vendibile	pag. 5
5. Stima del valore di mercato dell'immobile	pag. 5
6. Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione	pag. 6
7. Annotazioni	pag. 6
8. Allegato fotografico	pag. 7



## PREMESSE

### 1. Scopo della stima

Lo scopo della presente relazione di stima consiste nella stima del valore di mercato dell'immobile di seguito descritto ed identificato.

### 2. Validità della stima

I dati tecnici utilizzati nella relazione che segue (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare etc) sono stati desunti dalla documentazione fornita dal committente e non sono stati, pertanto, eseguite verifiche ipo-catastali, oltre ad ulteriori accertamenti in ordine a servitù attive o passive, ad usufrutti ed altri diritti reali, nonchè alla regolarità edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare stessa.

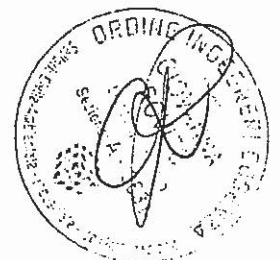
Sono stati, invece, eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco, i rilievi metrici e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.

### 3. Procedimento valutativo adottato

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto ponderato per punti di merito", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. L'applicazione dei "Punti di merito" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento testè individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

### 4. Risultati della valutazione

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.





## CAPITOLO 2: DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In adempimento all'incarico conferito, presa visione della documentazione fornita, effettuato i necessari sopralluoghi ed analizzato il mercato immobiliare locale, si riportano qui di seguito le risultanze della valutazione precedute dalla descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima.

### 1. Localizzazione dell'immobile

Unità immobiliare sita a:

San Marco Argentano

località

contrada cacce

indirizzo

localizzazione

L'unità immobiliare è collocata in zona semiperiferica nel Comune di San Marco Argentano, prevalentemente agricola, denominata "scalo". Il fabbricato si affaccia su una strada di viabilità locale, a scarso traffico. L'accessibilità automobilistica è ridotta, in quanto il fabbricato non si colloca nelle immediate vicinanze di strada a veloce percorrenza.

presenza di servizi pubblici e privati

La zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima non è dotata di servizi commerciali al dettaglio e di linee di trasporto pubblico .

tipologia immobiliare prevalente nella zona e qualità urbana

La zona in cui è collocata la Unità Immobiliare in oggetto è caratterizzata da costruzioni di media qualità, frammenti a capannoni industriali, essendo la zona prettamente agricola.

### 2. Descrizione dell'immobile

descrizione dello stabile in cui è collocata l'unità immobiliare in oggetto (numero di piani complessivi, tipologia delle facciate etc)

L'immobile, realizzato presumibilmente negli anni 90, è costituito da complessivi 2 piani fuori terra: le facciate non sono rivestite per 3/4 lasciando intravedere la composizione delle pareti in mattoni forati, e per 1/4 in intonaco al civile in buono stato di manutenzione. Lo stato di conservazione del fabbricato è buono se analizzato nella sua totalità, considerando in special modo la tipologia di attività prevalente nella zona (agricola).

descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da due piani con ingresso indipendente e box auto, a cui si aggiunge una piccola veranda in legno. Le finiture interne all'unità immobiliare sono di scarsa qualità; le pavimentazioni sono in piastrelle di grés e le pareti sono intonacate e pitturate al civile, in buono stato di conservazione se non fosse per la malcuranza degli inquilini stessi. Gli impianti elettrico e idrico sono in buono stato, così come l'impianto di riscaldamento è autonomo e versa in buono stato di manutenzione. Gli infissi, infine, sono in alluminio in buone condizioni. Al fine di garantire una buona collocazione nel mercato immobiliare, il bene oggetto di stima richiederebbe di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, quali: ripresa degli intonaci e pitturazioni, rifacimento piazzale esterno e completamento scala di accesso al piano superiore nonché colibentazione e rifinitura del tetto.



### 3. Identificazione dell'immobile

dati catastali, desunti dalla documentazione consegnata dalla committenza

foglio . 43  
mappale . 394

del Comune di . San Marco Argentano  
subalterno . 2

### 4. Determinazione della superficie lorda vendibile

descrizione	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie vendibile (mq)
vani e accessori diretti	130,00	1,00	130,00
vani mansardati sottotetti abitabili)	0	0,60	-
vani mansardati sottotetti NON abitabili)	0	0,20	-
balconi	0	0,25	-
terrazzi	0	0,35-0,50	-
portico	4	0,35	1,4
giardino	20	0,10-0,02	2,00
cantina	0	0,25	-
			133
descrizione	quantità	coeff. Ponderazione	accessori Indiretti
box auto	0	1,00	-
posto auto	0	1,00	-

*ANNOTAZIONI: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed uniformati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni o conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la migliore appetibilità di spazi aperti affacciatisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: cioè in quanto, per il noto principio dell' "utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.*

### 5. Stima del valore di mercato

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro/mq)

800,00

valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti - BOX AUTO (euro/cad)

-

valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti POSTI AUTO (euro/cad)

-

coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)

1,000

valore di mercato medio unitario per UFFICI ponderato (euro/mq)

riepilogo superficie complessiva (mq)

133,00

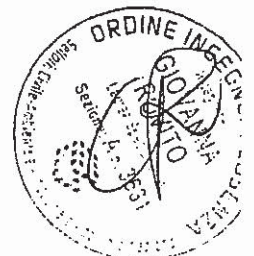
riepilogo accessori indiretti - BOX AUTO:

-

riepilogo accessori indiretti - POSTO AUTO:

-

<b>VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO</b>	<b>106.400,00</b>
decurtazione per mancate rifiniture esterne (10%)	10.640,00
abbattimento forfetario 15% come da quesito n.14	15.960,00
<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO</b>	<b>79.800,00</b>



## 6. Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione

		<i>coeff. su base 1</i>
car. Estrinseche posizionali	accessibilità	12
	servizi	10
	verde	8
car. Intrinseche posizionali	panoramicità	10
	orientamento	8
	luminosità	8
car. Produttive	car. Costruttive	10
	finiture	8
	impianti	10
car. Tecnologiche	vetustà	3
	obsolescenza	2
	commerciabilità	5
car. Tecnologiche	presenza ascensore	110
tot		100,00

