

TRIBUNALE DI COSENZA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S. VINCENZO LA COSTA

contro

Procedura n. 77 del 2008

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ARCH. FRANCESCO FORTINO

PREMESSA

L'ill.mo Sig. Giudice, con incarico del 18 ottobre 2011, nominava il sottoscritto arch. Francesco Fortino, residente nel comune di Trenta alla via B. Telesio 21, Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima degli immobili relativi alla esecuzione immobiliare Proc. N. 77/2008

Il sottoscritto, dopo aver preso visione degli atti presso il Tribunale Civile di Cosenza, reperiva le visure, gli estratti di mappa, le planimetrie catastali dei beni oggetto di stima presso l'Agenzia del Territorio, gli atti in possesso del comune di Montalto Uffugo e quanto altro utile e necessario alla redazione della presente relazione di stima. Il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione veniva fissato per il 24.11.2011 e comunicato agli esecutati a mezzo raccomandata. Successivamente a seguito di indisponibilità da parte degli esecutati il sopralluogo è stato effettuato in data 06.12.2011 alle ore 9.30 come da verbale allegato .

CRONISTORIA CATASTALE

In merito alla identificazione catastale dei beni pignorati, così come pure riportato nella relazione notarile, lo scrivente rileva che gli identificativi catastali citati nell'atto di pignoramento (foglio 26, p.lla 309) sono stati soppressi per cui i beni pignorati sono attualmente identificati come segue:

- 1. l'appartamento sito nel comune di Montalto Uffugo alla località Macchia di Vota (ex Via Calvario) posto al piano terra è identificato al N.C.E.U Foglio 26 particella 112, sub 1, in ditta ;**
- 2. l'appartamento sito nel comune di Montalto Uffugo alla località Macchia di Vota (ex Via Calvario) posto al piano primo è identificato al N.C.E.U Foglio 26 particella 112, sub 2, in ditta ;**
- 3. il terreno sito nel comune di Montalto Uffugo alla località Macchia di Vota (ex Via Calvario) è identificato al N.C.E.U Foglio 26 particella 111, in ditta ;**

Individuati chiaramente i beni oggetto del pignoramento si sono richiesti in data 13.12.2011 prot. N. 25604 al Comune di Montalto Uffugo i necessari dati inerenti la Concessione Edilizia, eventuali varianti e difformità, il Collaudo e l'agibilità dei locali, copia stralcio strumento urbanistico vigente, norme tecniche di attuazione. Il comune interessato ha fornito i dati in suo possesso in data 20.12.2011 ed allegati in copia alla presente relazione.

IMMOBILI DA VALUTARE - COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)

Appartamento posto al piano terra Via Macchia di Vota

Appartamento posto al piano primo Via Macchia di Vota

Terreno sito in Via Macchia di Vota

1.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel comune di Montalto Uffugo alla Località Vaccarizzo Via Macchia Di Vota n. 7

1.2 Descrizione sommaria della zona

Gli immobili sono ubicati alla Località Vaccarizzo, zona periferica del comune di Montalto Uffugo (Cs), importante comune di circa 20.000 abitanti con una variazione altimetrica che va da 120 metri s.l.m, (zona Santa Maria di Settimo e dintorni) a 1380 metri s.l.m (centro storico), posto a nord del capoluogo e confinante con l'area urbana; è raggiungibile dalla città di Cosenza attraversando il comune di Rende tramite la SP 241. La zona in cui ricade l'immobile in oggetto, a vocazione originariamente agricola, presenta qualche attività edificatoria che ha prodotto un tessuto edilizio composto principalmente da immobili a destinazione residenziale dalla tipologia di fabbricati unifamiliare o bifamiliare. La zona risulta dotata di opere di urbanizzazione primaria.

1.3 Data della costruzione

Si tratta di un fabbricato a due livelli, un piano terra identificato catastalmente col sub 1 ed un piano primo identificato col sub 2, la cui costruzione risale ai primi del 1900 e che è stata oggetto di ampliamenti negli anni successivi.

Appartamento posto al piano terra Via Macchia di Vota

NCEU Foglio 26, p.lla 112, sub 1

1.4 Caratteri generali e tipologici

Trattasi di numero due unità abitative indipendenti posti al piano terra, dalla tipologia originale di immobile rurale che negli anni è stato oggetto di ampliamenti. Si accede ad essi tramite ingresso posto a ovest su cortile comune ed è composto da un vano adibito a soggiorno-cucina-pranzo di mq. 33,50 circa netti, dotato di caminetto, da numero due vani

adibiti a stanze da letto di mq. 17,30 circa netti e mq. 12,90 circa netti e vano wc di mq. 3,00 circa netti dotato di tutti i sanitari. Da altro ingresso posto sempre sullo stesso cortile si accede ad altra unità immobiliare, in aderenza alla prima, composta da un vano cucina di mq. 17,70 circa netti, un vano letto di mq. 10,00 circa netti ed un vano pranzo di mq. 14,40 circa netti e da un piccolo vano wc di mq. 1,70 circa. Dal rilievo effettuato risulta che l'immobile nella sua interezza misura mq 110,50 netti circa e 148,20 mq lordi, per una superficie *commerciale* complessiva di mq 121,50 circa. Si precisa che la superficie relativa ai muri portanti è stata computata al 10% della superficie calpestabile come da Norma UNI 10750.

Il locale ingresso-soggiorno-cucina-pranzo costituisce la porzione originaria realizzata presumibilmente nei primi decenni del 1900 mentre la restante porzione è stata realizzata tra il 1967 ed il 1977 in assenza di licenza/concessione e per la quale è stata presentata domanda di concessione in sanatoria nel 1986. La procedura di sanatoria non si è ad oggi ancora conclusa così come meglio specificato al paragrafo 1.9.

L'unità abitativa costituita dalla porzione originaria ha una struttura portante in muratura mista di circa 50 cm di spessore, solai in latero cemento. L'appartamento presenta pavimenti in piastrelle in graniglia di marmo in tutti gli ambienti e ceramica nei servizi igienici; gli ambienti sono intonacati e tinteggiati; l'impianto elettrico ed idrico del tipo tradizionale sottotraccia. Lo stato di conservazione interno dell'immobile oggetto di stima è da ritenersi discreto.

L'unità abitativa costituita dall'ampliamento ha una struttura portante in muratura a blocchi di circa 30 cm di spessore, copertura a falde con struttura in legno e manto di copertura in lastre di lamiera del tipo onduline. Presenta pavimenti in ceramica, gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, l'impianto elettrico ed idrico del tipo tradizionale sottotraccia. E' annessa all'unità abitativa un locale magazzino di circa mq. 6,50 con accesso dalla corte.

Lo stato di conservazione interno dell'immobile oggetto di stima è da ritenersi pessimo; presenta diffusi fenomeni di infiltrazioni di acqua piovana dal soffitto.

Esternamente l'immobile si presenta solo in parte intonacato ed in parte con muratura a vista

Lo stato di conservazione esterno dell'immobile oggetto di stima è da ritenersi scadente.

Alle due unità abitative si accede tramite cortile comune di mq. 91,00 circa.

1.5 Estensione e confini dell' immobile oggetto di stima

L'immobile ha una superficie commerciale complessiva di mq. 121,50 circa. Confina a nord, ad est ed a sud con la p.lle 111 (stessa ditta ed oggetto di pignoramento), ad ovest con strada comunale.

1.6 Identificazione catastale dell'immobile oggetto di stima

L'immobile oggetto di stima ha i seguenti identificativi catastali:

- comune di Montalto Uffugo, censito al N.C.E.U., Foglio 26, Particella 112, sub 1, Zc. 2, Cat. C/3, Cl. 2, Consistenza 48 mq, Rendita €. 180,97, Via Provinciale piano Terra in ditta proprietà per 1/1.

1.7 Provenienza dell'immobile e consistenza della quota

L'immobile risulta di proprietà del sig.ra (esecutata) per la quota di 4/6, del sig. (esecutato) per la quota di 1/6 e del sig. per la quota di 1/6 è pervenuto per di successione in morte del sig. .

1.8 Situazione urbanistica

Secondo lo strumento urbanistico vigente del comune di Montalto Uffugo l'immobile oggetto di stima ricade in zona omogenea B1 (zona di completamento e ristrutturazione) nel quale sono consentiti sia lavori di nuova costruzione sia lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli indici relativi sono

SM	=	600 mq
IFF	=	1,5 mc/mq
RC	=	0,25
DI	=	5,00 mt
DS	=	5,00 mt

Il tutto come da stralcio P.R.G. ed NTA vigenti rilasciati in copia dal comune di Montalto Uffugo ed allegato alla presente.

1.9 Conformità ai titoli abilitativi edilizi

Per la porzione di immobile oggetto di stima, costruito prima del 1967 non sono reperibili presso il comune di Montalto Uffugo titoli abilitativi originari. Per quanto riguarda l'ampliamento dello stesso immobile è stato invece realizzato in assenza di licenza/concessione tra il 1967 ed il 1977. Per tale ampliamento abusivo è stata presentata presso il comune competente, in data 30.09.1986, domanda di sanatoria, a firma

, di cui alla legge n. 47 del 28.02.1985, è stata pagata una prima rata di £. 726.500,00 (attuali €. 375,20) per le oblazioni dovute complessivamente pari a £. 3.632.500,00 (attuali €. 1.876,03). Successivamente in data 14.09.1988 il comune di Montalto Uffugo richiedeva, onde poter proseguire il regolare iter della pratica di sanatoria, con lettera prot. n. 9522 (allegata) al sig. alcuni elementi integrativi quali planimetria, bolli, ricevute

versamenti ecc.... Lo scrivente ha potuto rilevare che la suddetta richiesta è rimasta inevasa per cui la domanda di sanatoria non è arrivata a buon fine.

1.10 Regolarità e completezza della documentazione

Dopo l'esame della documentazione lo scrivente ha provveduto a completarla con tutti gli atti ritenuti necessari per l'espletamento della presente perizia. Dalla ispezione ipotecaria nulla risulta per la particella 112, sub 1 mentre per la originaria e soppressa particella 309 del foglio 26 risulta:

1. ISCRIZIONE del 22.11.1994 Registro Particolare 2700 Registro Generale 26984 Pubblico Ufficiale MICCIULLI NICOLA Repertorio 72359 del 18.11.1994 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
2. TRASCRIZIONE del 09/05/2008 - Registro Particolare 10447 Registro Generale 15010 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2/2008 del 07.05.2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sulla scorta dei documenti prodotti non si evincono altri vincoli o limitazioni.

2. OSSERVAZIONI E CONSIDERAZIONI

E' opportuno premettere le seguenti considerazioni e osservazioni:

- a) Secondo lo strumento urbanistico vigente del comune di Montalto Uffugo, l'immobile oggetto di stima ricade in zona omogenea B1 (zona di completamento e ristrutturazione);
- b) L'immobile oggetto di stima risulta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione per quanto riguarda la porzione risalente a prima del 1967 mentre la porzione realizzata con l'ampliamento nei primi anni 70 si presenta cattivo stato di manutenzione;
- c) L'uso attuale dell'immobile è abitazione ed è occupato dal sig. _____ in qualità di comproprietario e dalla sig.ra _____ in qualità di comproprietario;

3. CRITERIO DI STIMA

3.1 Metodo sintetico comparativo

Lo scrivente ritiene che per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato si debba assumere, come valore per unità di superficie, quel valore di mercato praticato, per altre compravendite di immobili simili a destinazione abitazione, nella zona in cui è ubicato

l'immobile oggetto di stima ed in altre zone simili applicando, successivamente, degli idonei coefficienti di merito che tengano conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

3.2 Determinazione dei valori unitari

Il metodo utilizzato è quello della stima sintetico comparativa per coefficienti di merito individuati e riportati nelle tabelle seguenti:

Caratteristiche posizionali medie	
	Coefficiente
Zona vicino arterie principali (autostrada, statale)	1.00
Zona centro storico	0.95
Zona periferica	0,85
Zona degradata	0.80

Caratteristiche ambientali intrinseche	
	Coefficiente
Ottime	1.00
Buone	0.90
Sufficienti	0.80
Scadenti	0.70

Caratteristiche tecniche e funzionali	
	Coefficiente
Ottime	1
Buone	0.90
Mediocri	0.80
Scadenti	0.70

Stato di conservazione e manutenzione	
	Coefficiente
Buono	0,95
Normale	0.85
Mediocre	0.75
Scadente	0.65

Vetustà fisica	
	Coefficiente
Fabbricato nuovo	1.00
Fabbricato con 5 anni	0.97
Fabbricato con 10 anni	0.95
Fabbricato con 15 anni	0.92
Fabbricato con 20 anni	0.89
Fabbricato con 30 anni	0.86
Fabbricato con 40 anni	0.83
Fabbricato con 50 anni	0.80
Oltre	Secondo lo stato e caratteristiche dell'edificio

Sulla base di informazioni, tecnicamente attendibili, assunte si è rilevato che il prezzo medio unitario di mercato praticato per compravendite di immobili a destinazione abitativa, usato in buone condizioni, localizzati nel Comune di Montalto Uffugo, zona periferica, oscilla tra €.

700,00 e €. 850,00 al mq mentre dai dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) si evince un prezzo a metro quadro che oscilla tra €. 400,00 e €. 600,00 al mq. Considerando un valore medio di 700,00 €/mq a cui si ritiene opportuno applicare i coefficienti di merito

Immobile	Valore €/mq	Coefficienti di merito					Media coeff.	Valore rapportato all'immobile in esame €/mq
		Caratteristiche posizionali medie	Caratteristiche ambientali intrinseche	Caratteristiche tecniche e funzionali	Stato di conservazione e manutenzione	Vetustà fisica		
Appartamento	650,00	0.85	0.80	0.80	0.75	0.83	0,80	520,00

Il più probabile valore venale unitario dell'appartamento risulta essere di €. 520,00

3.3 Determinazione del valore venale dell'intero immobile

Il più probabile valore venale dell'appartamento, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

appartamento: superficie commerciale complessiva 121,50 mq.

$$V = \text{mq. } 121,50 \times \text{€. } 520,00 = \text{€. } 63.180,00$$

magazzino: superficie commerciale 6,50 mq. a cui si applica (Norma UNI 10750) un coefficiente pari a 1/4

$$V = \text{mq. } 6,50 \times \text{€. } 130,00 = \text{€. } 845,00$$

corte: superficie commerciale 96,00 mq. a cui si applica (Norma UNI 10750) un coefficiente pari a 6%

$$V = \text{mq. } 91,00 \times \text{€. } 520,00 \times 0,06 = \text{€. } 2.839,20$$

Valore complessivo dell'appartamento $V = \text{€. } 66.864,20$ a cui vanno sottratte le spese il completamento della sanatoria in misura di €. 1.876,03 x 2 = €. 3.752,06 secondo l'art. 3 della legge n. 47 del 28.02.1985 (raddoppio dell'oblazione per ritardo), le spese tecniche da sostenere per la documentazione necessaria ed il rilascio del certificato di agibilità. Secondo il DPR 380 del 2001 è necessario:

• Oblazione (da dividere col sub 2)	€. 1.876,03
• Progetto; presumibile spesa	€. 1.500,00
• Accatastamento-inserimento in mappa; presumibile spesa	€. 1.000,00
• Dichiarazione di fine lavori e conformità D.L.; presumibile spesa	€. 600,00
• Certificati di conformità impianti; presumibile spesa	€. 600,00
• Collaudo statico; presumibile spesa	<u>€. 1.200,00</u>
Totale spese	€. 6.776,03

VALORE COMPLESSIVO DELL'APPARTAMENTO

V = €. 60.000,00 IN CIFRA TONDA (sessantamila/00)

3.4 Determinazione del valore venale della sola quota pignorata dell'immobile

Visto che la quota di proprietà dell'esecutata sig.ra _____ è di 4/6 e quelle del sig. _____ è di 1/6 per un totale di quota pignorata di 5/6 sarà operata una sottrazione del 15%, il valore del bene corrispondente ad essa sarà:

VALORE QUOTA PIGNORATA = €. 60.000,00 x 5/6 - 15% = € 42.500,00 (quarantaduemilaecinqucento/00)

3.5 Valutazione sulla divisibilità in natura del cespite

Nel caso in oggetto sono state pignorate delle quote indivise pari ad 1/6 e 4/6. Tenuto conto della conformazione planimetrica dell'immobile, dell'unico ingresso alla corte comune e dell'incidenza delle spese rispetto al valore dell'immobile per rendere agevole una eventuale divisibilità (rendendo abitabili le porzioni ricavate) si ritiene che il cespite non sia agevolmente ed equamente divisibile.

3.6 Regime fiscale

L'immobile oggetto di stima sarà assoggettato all'imposta di registro pari al 7% del valore stimato, all'imposta ipotecaria pari al 2% e all'imposta catastale pari al 1%.

Appartamento posto al piano primo Via Macchia di Vota

NCEU Foglio 26, p.lla 112, sub 2

1.4 Caratteri generali e tipologici

Trattasi di appartamento posto al piano primo, dalla tipologia originale di immobile rurale che negli anni è stato oggetto di ampliamento. Si accede ad essi tramite ingresso posto a sud su corte annessa ed è composto da ingresso-cucina di mq. 25,00 circa netti, da ampio soggiorno-pranzo di mq. 28,50 dotato di caminetto, numero tre vani adibiti a stanze da letto di mq. 12,70 circa netti e mq. 9,90 circa netti e mq. 18,40 circa netti, corridoio di mq. 12,50 circa netti e vano wc di mq. 8,10 circa netti dotato di tutti i sanitari. E' presente un vano allo stato rustico di mq. 13,70 circa adibito a magazzino e un balcone di mq. 7,50 circa.

Dal rilievo effettuato risulta che l'appartamento nella sua interezza misura mq 115,10 netti circa e 139,50 mq lordi, per una superficie *commerciale* complessiva di mq 130,10 circa. Si precisa che la superficie relativa ai muri portanti è stata computata al 10% della superficie calpestabile come da Norma UNI 10750.

E' presente un sottotetto accessibile, praticabile ma non abitabile, allo stato rustico, adibito a ripostiglio, di altezza variabile, 0 metri alle gronde e circa 1,70 metri al colmo con una altezza media di m 0,85.

La parte ingresso-soggiorno-pranzo costituisce la porzione originaria realizzata presumibilmente nei primi decenni del 1900 mentre la restante porzione è stata realizzata tra il 1967 ed il 1977 in assenza di licenza/concessione e per la quale è stata presentata domanda di concessione in sanatoria nel 1986. La procedura di sanatoria non si è ad oggi ancora conclusa così come meglio specificato al paragrafo 1.9.

L'appartamento ha una struttura portante in muratura di circa 30 cm di spessore, solai in latero cemento, solaio di copertura due falde con manto di tegole tipo coppo. I pavimenti sono in piastrelle in ceramica in tutti gli ambienti; quest'ultimi sono intonacati e tinteggiati e nel vano soggiorno rivestiti in parte in perlinato; l'impianto elettrico ed idrico del tipo tradizionale sottotraccia. Le porte sono in legno e gli infissi esterni in alluminio. L'impianto termico è del tipo autonomo, sottotraccia, con caldaia murale esterna. Lo stato di conservazione interno dell'immobile oggetto di stima è da ritenersi buono.

L'esterno risulta essere intonacato, privo di tinteggiatura.

Lo stato di conservazione esterno dell'immobile oggetto di stima è da ritenersi scadente.

All'appartamento è annessa una corte di mq. 30,00 circa sul lato sud-est rilevata dall'E.D.M.

1.5 Estensione e confini dell' immobile oggetto di stima

L'appartamento ha una superficie commerciale complessiva di mq. 130,10 circa oltre che vano rustico di mq. 13,70 balcone di mq. 7,50 e corte di circa mq. 30,00. Confina a sud est con piccola area di corte annessa, a nord e ad ovest con la circostante p.lla 111 (stessa ditta ed oggetto di pignoramento). Si precisa che l'appartamento in oggetto è raggiungibile attraversando la particella 111.

1.6 Identificazione catastale dell' immobile oggetto di stima

L'immobile oggetto di stima ha i seguenti identificativi catastali:

- comune di Montalto Uffugo, censito al N.C.E.U., Foglio 26, Particella 112, sub 2, Zc. 2, Cat. A/4, Cl. 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita €. 131,95, Via Macchia di Vota piano T - 1 in ditta _____ proprietà per 1/1.

1.7 Provenienza dell'immobile e consistenza della quota

L'immobile risulta di proprietà del sig.ra _____ (esecutata) per la quota di 4/6, del sig. _____ (esecutato) per la quota di 1/6 e del sig. _____ per la quota di 1/6 ed è pervenuto per di successione in morte del sig. _____.

1.8 Situazione urbanistica

Secondo lo strumento urbanistico vigente del comune di Montalto Uffugo l'immobile oggetto di stima ricade in zona omogenea B1 (zona di completamento e ristrutturazione) nel quale sono consentiti sia lavori di nuova costruzione sia lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli indici relativi sono

SM	=	600 mq
IFF	=	1,5 mc/mq
RC	=	0,25
DI	=	5,00 mt
DS	=	5,00 mt

Il tutto come da stralcio P.R.G. ed NTA vigenti rilasciati in copia dal comune di Montalto Uffugo ed allegato alla presente.

1.9 Conformità ai titoli abilitativi edilizi

Per la porzione di immobile oggetto di stima, costruito prima del 1967 non sono reperibili presso il comune di Montalto Uffugo titoli abilitativi originari. Per quanto riguarda l'ampliamento dello stesso immobile è stato invece realizzato in assenza di

licenza/concessione tra il 1967 ed il 1977. Per tale ampliamento abusivo è stata presentata presso il comune competente, in data 30.09.1986, domanda di sanatoria (allegata), a firma _____, di cui alla legge n. 47 del 28.02.1985, è stata pagata una prima rata di £. 726.500,00 (attuali €. 375,20) per le oblazioni dovute complessivamente pari a £. 3.632.500,00 (attuali €. 1.876,03). Successivamente in data 14.09.1988 il comune di Montalto Uffugo richiedeva, onde poter proseguire il regolare iter della pratica di sanatoria, con lettera prot. n. 9522 (allegata) al sig. _____ alcuni elementi integrativi quali planimetria, bolli, ricevute versamenti ecc.... Lo scrivente ha potuto rilevare che la suddetta richiesta è rimasta inevasa per cui la domanda di sanatoria non è arrivata a buon fine.

1.10 Regolarità e completezza della documentazione

Dopo l'esame della documentazione lo scrivente ha provveduto a completarla con tutti gli atti ritenuti necessari per l'espletamento della presente perizia. Dalla ispezione ipotecaria nulla risulta per la particella 112, sub 1 mentre per la originaria e soppressa particella 309 del foglio 26 risulta:

1. ISCRIZIONE del 22.11.1994 Registro Particolare 2700 Registro Generale 26984 Pubblico Ufficiale MICCIULLI NICOLA Repertorio 72359 del 18.11.1994 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
2. TRASCRIZIONE del 09/05/2008 - Registro Particolare 10447 Registro Generale 15010 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2/2008 del 07.05.2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sulla scorta dei documenti prodotti non si evincono altri vincoli o limitazioni.

2. OSSERVAZIONI E CONSIDERAZIONI

E' opportuno premettere le seguenti considerazioni e osservazioni:

- a) Secondo lo strumento urbanistico vigente del comune di Montalto Uffugo, l'immobile oggetto di stima ricade in zona omogenea B1 (zona di completamento e ristrutturazione);
- b) L'immobile oggetto di stima risulta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione interne;
- c) L'uso attuale dell'immobile è abitazione ed è occupato dal sig. _____ in qualità di comproprietario;

3. CRITERIO DI STIMA

3.1 Metodo sintetico comparativo

Lo scrivente ritiene che per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato si debba assumere, come valore per unità di superficie, quel valore di mercato praticato, per altre compravendite di immobili simili a destinazione abitazione, nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima ed in altre zone simili applicando, successivamente, degli idonei coefficienti di merito che tengano conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

3.2 Determinazione dei valori unitari

Il metodo utilizzato è quello della stima sintetico comparativa per coefficienti di merito individuati e riportati nelle tabelle seguenti:

Caratteristiche posizionali medie	
	Coefficiente
Zona vicino arterie principali (autostrada, statale)	1.00
Zona centro storico	0.95
Zona periferica	0,85
Zona degradata	0.80

Caratteristiche ambientali intrinseche	
	Coefficiente
Ottime	1.00
Buone	0.90
Sufficienti	0.80
Scadenti	0.70

Caratteristiche tecniche e funzionali	
	Coefficiente
Ottime	1
Buone	0.90
Mediocri	0.80
Scadenti	0.70

Stato di conservazione e manutenzione	
	Coefficiente
Buono	0,95
Normale	0.85
Mediocre	0.75
Scadente	0.65

Vetustà fisica	
	Coefficiente
Fabbricato nuovo	1.00
Fabbricato con 5 anni	0.97
Fabbricato con 10 anni	0.95
Fabbricato con 15 anni	0.92
Fabbricato con 20 anni	0.89
Fabbricato con 30 anni	0.86
Fabbricato con 40 anni	0.83
Fabbricato con 50 anni	0.80

Oltre	Secondo lo stato e caratteristiche dell'edificio
-------	--

Sulla base di informazioni, tecnicamente attendibili, assunte si è rilevato che il prezzo medio unitario di mercato praticato per compravendite di immobili a destinazione abitativa, usato in buone condizioni, localizzati nel Comune di Montalto Uffugo, zona periferica, oscilla tra €. 700,00 e €. 850,00 al mq mentre dai dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) si evince un prezzo a metro quadro che oscilla tra €. 400,00 e €. 600,00 al mq. Considerando un valore medio di 700,00 €/mq a cui si ritiene opportuno applicare i coefficienti di merito

Immobilie	Valore €/mq	Coefficienti di merito					Media coeff.	Valore rapportato all'immobile in esame €/mq
		Caratteristiche posizionali medie	Caratteristiche ambientali intrinseche	Caratteristiche tecniche e funzionali	Stato di conservazione e manutenzione	Vetustà fisica		
Appartamento	650,00	0.85	0.90	0.90	0.85	0.83	0,87	520,00

Il più probabile valore venale unitario dell'appartamento risulta essere di €. 565,00

3.3 Determinazione del valore venale dell'intero immobile

Il più probabile valore venale dell'appartamento, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

appartamento: superficie commerciale complessiva 130,10 mq.

$$V = \text{mq. } 130,10 \times \text{€. } 565,00 = \text{€. } 73.506,50$$

vano rustico: superficie commerciale 13,70 mq. a cui si applica (Norma UNI 10750) un coefficiente pari a 1/2

$$V = \text{mq. } 13,70 \times \text{€. } 565,00 \times 0,50 = \text{€. } 3.870,25$$

balcone: superficie commerciale 7,50 mq. a cui si applica (Norma UNI 10750) un coefficiente pari a 1/4

$$V = \text{mq. } 7,50 \times \text{€. } 565,00 \times 0,25 = \text{€. } 1.059,37$$

corte: superficie commerciale 30,00 mq. a cui si applica (Norma UNI 10750) un coefficiente pari a 6%

$$V = \text{mq. } 30,00 \times \text{€. } 565,00 \times 0,06 = \text{€. } 1.017,00$$

Valore complessivo dell'appartamento $V = €. 79.453,25$ a cui vanno sottratte le spese il completamento della sanatoria in misura di $€. 1.876,03 \times 2 = €. 3.752,06$ secondo l'art. 3 della legge n. 47 del 28.02.1985 (raddoppio dell'oblazione per ritardo), le spese tecniche da sostenere per la documentazione necessaria secondo il DPR 380 del 2001:

• Oblazione (da dividere col sub 2)	€. 1.876,03
• Progetto; presumibile spesa	€. 1.500,00
• Accatastamento-inserimento in mappa; presumibile spesa	€. 1.000,00
• Dichiarazione di fine lavori e conformità D.L.; presumibile spesa	€. 600,00
• Certificati di conformità impianti; presumibile spesa	€. 600,00
• Collaudo statico; presumibile spesa	<u>€. 1.200,00</u>
Totale spese	€. 6.776,03

VALORE COMPLESSIVO DELL'APPARTAMENTO

$V = €. 72.600,00$ IN CIFRA TONDA (settantaduemilaeseicento/00)

3.4 Determinazione del valore venale della sola quota pignorata dell'immobile

Visto che la quota di proprietà dell'esecutata sig.ra _____ è di 4/6 e quelle del sig. _____ è di 1/6 per un totale di quota pignorata di 5/6 sarà operata una sottrazione del 15%, il valore del bene corrispondente ad essa sarà:

VALORE QUOTA PIGNORATA = €. 72.600,00 x 5/6 - 15% = € 51.425,00 (cinquantunomilaquattrocentoventicinque/00)

3.5 Valutazione sulla divisibilità in natura del cespite

Nel caso in oggetto sono state pignorate delle quote indivise pari ad 1/6 e 4/6. Tenuto conto della conformazione planimetrica dell'immobile, dell'unico ingresso alla corte comune e dell'incidenza delle spese rispetto al valore dell'immobile per rendere agevole una eventuale divisibilità (divisioni in muratura, nuovi impianti per rendere abitabili le porzioni ricavate) si ritiene che il cespite non sia agevolmente ed equamente divisibile.

3.6 Regime fiscale

L'immobile oggetto di stima sarà assoggettato all'imposta di registro pari al 7% del valore stimato, all'imposta ipotecaria pari al 2% e all'imposta catastale pari al 1%.

Terreno ubicato in Via Macchia di Vota

NCEU Foglio 26, p.lla 111

1.4 Caratteri generali e tipologici

Trattasi di terreno adiacente alla strada comunale Via Macchia Di Vota, censito al N.C.T. del comune di Montalto Uffugo, senza denominazione convenzionale. Il terreno oggetto di stima ha una configurazione in declivio da nord-est verso su ovest.

Si presenta incolto, con la presenza di arbusti e sterpaglie e viene in parte utilizzato come area di parcheggio e costituisce l'unico ingresso per raggiungere l'appartamento identificato con la p.lla 112, sub 2.

Il terreno, oggetto di pignoramento e di stima, ha una superficie catastale di 2.870,00 mq. ed ha una forma trapezoidale irregolare. Sul terreno, oltre al fabbricato costituito dalle particelle 112, sub1 e sub 2, insiste un piccolo fabbricato in muratura di altezza circa 2,4 metri adibito a ricovero animali.

1.5 Estensione e confini dell'immobile oggetto di stima

Il terreno ha una superficie catastale di mq. 2.870,00. Confina a sud-ovest con strada comunale, a nord con particelle 273 e 58 ed a est particella 260. Si precisa che sulla particella in oggetto insiste il fabbricato costituito dagli appartamenti particella 112 sub 1 e particella 112 sub 2.

1.6 Identificazione catastale dell'immobile oggetto di stima

L'immobile oggetto di stima ha i seguenti identificativi catastali:

- comune di Montalto Uffugo, censito al N.C.T, Foglio 26, Particella 111, Qualità Seminativo Arborato, Cl. 3 Superficie 2870 mq, Reddito Dominicale €. 7,41, Reddito Agrario €. 2,37 in ditta proprietà per 1/1.

1.7 Provenienza dell'immobile e consistenza della quota

L'immobile risulta di proprietà del sig.ra (esecutata) per la quota di 4/6, del sig. (esecutato) per la quota di 1/6 e del sig. per la quota di 1/6 ed è pervenuto per di successione in morte del sig. .

1.8 Situazione urbanistica

Secondo lo strumento urbanistico vigente del comune di Montalto Uffugo l'immobile oggetto di stima ricade in zona omogenea B1 (zona di completamento e ristrutturazione) nel quale sono consentiti sia lavori di nuova costruzione sia lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli indici relativi sono

SM	=	600 mq
IFF	=	1,5 mc/mq
RC	=	0,25
DI	=	5,00 mt
DS	=	5,00 mt

Il tutto come da stralcio P.R.G. ed NTA vigenti rilasciati in copia dal comune di Montalto Uffugo ed allegato alla presente.

1.9 Regolarità e completezza della documentazione

Dopo l'esame della documentazione lo scrivente ha provveduto a completarla con tutti gli atti ritenuti necessari per l'espletamento della presente perizia. Dalla ispezione ipotecaria risulta:

1. ISCRIZIONE del 20.10.1995 Registro Particolare 2393 Registro Generale 24547 Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 1534 del 12.10.1995 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
2. TRASCRIZIONE del 17/07/1998 - Registro Particolare 11535 Registro Generale 14486 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2606 del 06.07.1998 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
3. TRASCRIZIONE del 3/08/2001 - Registro Particolare 13761 Registro Generale 14470 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3221 del 30.05.2001 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO;
4. TRASCRIZIONE del 09/05/2008 - Registro Particolare 10447 Registro Generale 15010 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2/2008 del 07.05.2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Sulla scorta dei documenti prodotti non si evincono altri vincoli o limitazioni.

2. OSSERVAZIONI E CONSIDERAZIONI

E' opportuno premettere le seguenti considerazioni e osservazioni:

- a) Secondo lo strumento urbanistico vigente del comune di Montalto Uffugo, l'immobile oggetto di stima ricade in zona omogenea B1 (zona di completamento e ristrutturazione);
- b) Attualmente l'immobile è usato dai proprietari _____, _____ e _____

3. STIMA DI PRESUMIBILE REALIZZO

3.1 Premessa

Non esistendo una casistica rilevante di atti di compravendita di immobili simili e ubicati nella stessa zona in oggetto, il criterio per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato è quello di utilizzare il metodo di presumibile realizzo in base alla superficie ed all'indice di fabbricabilità del fondo.

3.2 Determinazione del valore venale dell'intero immobile

Rilevata che per la zona B1 del vigente PRG le norme tecniche prevedono un indice di volumetrico di 1,5 mc/mq, che la superficie del terreno è di 2870 mq a cui bisogna sottrarre l'area di sedime del fabbricato e corte annessa costituito dalle p.lle 112 sub 1 e sub 2 pari a 270 mq per cui la superficie libera della p.lla 111 è di 2600,00 mq, la volumetria realizzabile sarà allora

$$V = 2600 \text{ mq} \times 1,5 \text{ mc/mq} = 3900 \text{ mc}$$

cui si deve sottrarre la volumetria esistente già impegnata dalla p.lla 112

$$V = 3900 \text{ mc} - 961 \text{ mc} = 2.939,00 \text{ mc realizzabili}$$

pari a 979 mq di costruzione realizzabili

Considerato un prezzo medio a mq di € 800,00 per le nuove costruzioni nel Comune di Montalto Uffugo zona Vaccarizzo e considerato che è presumibile permutare il terreno edificabile con una quota pari al 8 % del valore di mercato della superficie realizzabile risulta:

$$\text{Valore metri quadri abitabili realizzabili } 979,00 \times \text{€ } 800,00 = \text{€ } 783.200,00$$

$$\text{Valore del terreno} = \text{€ } 783.200,00 \times 8\% = \text{€ } 62.656,00$$

VALORE DEL TERRENO V = € 62.000,00 IN CIFRA TONDA
(settantaduemila/00)

3.3 Determinazione del valore venale della sola quota pignorata dell'immobile

Visto che la quota di proprietà dell'esecutata sig.ra _____ è di 4/6 e quelle del sig. _____ è di 1/6 per un totale di quota pignorata di 5/6 sarà operata una sottrazione del 15%, il valore del bene corrispondente ad essa sarà:

VALORE QUOTA PIGNORATA = €. 62.000,00 x 5/6 - 15% = € 52.700,00
(cinquantaduemilaesettecento/00)

3.4 Valutazione sulla divisibilità in natura del cespite

Nel caso in oggetto sono state pignorate delle quote indivise pari ad 1/6 e 4/6. Tenuto conto della conformazione planimetrica dell'immobile, si ritiene che il cespite sia agevolmente divisibile e come ipotesi riportata nell'elaborato allegato.

3.5 Regime fiscale

L'immobile oggetto di stima sarà assoggettato all'imposta di registro pari al 15% del valore stimato, all'imposta ipotecaria pari al 2% e all'imposta catastale pari al 1%.

4. FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Si ritiene opportuno la formazione di tre lotti:

• LOTTO 1

APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)

Foglio 26, p.lla 112, sub 1 piano terra

DATI IDENTIFICATIVI:

Appartamento sito nel comune di Montalto Uffugo alla Località Vaccarizzo Via Macchia Di Vota n. 7 (già Via Calvario) composto da 6 vani più accessori dalla superficie commerciale complessiva mq 121,50 circa corte di 91 mq.

Catasto Fabbricati

- N.C.E.U., comune di Montalto Uffugo, Foglio 26, Particella 112, sub 1, Zc. 2, Cat. C/3, Cl. 2, Consistenza 48 mq, Rendita €. 180,97, Via Provinciale piano Terra in ditta _____ proprietà per 1/1.

VALORE PREZZO BASE PER LA QUOTA DI 5/6 V = €. 42.500,00

(quarantaduemilaecinqucento/00)

Dall'esame della documentazione e dagli atti in possesso non si evincono altri vincoli o limitazioni.

• **LOTTO 2**

APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)

Foglio 26, p.lla 112, sub 2 piano primo

DATI IDENTIFICATIVI:

Appartamento sito nel comune di Montalto Uffugo alla Località Vaccarizzo Via Macchia Di Vota n. 7 (già Via Calvario) composto da 5 vani più accessori dalla superficie commerciale complessiva mq 130,10 circa, oltre a vano rustico di 13,70 mq, balcone di 7,50 mq. e corte annessa di 30 mq.

Catasto Fabbricati

N.C.E.U., comune di Montalto Uffugo, Foglio 26, Particella 112, sub 2, Zc. 2, Cat. A/4, Cl. 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita €. 131,95, Via Macchia di Vota piano T - 1 in ditta proprietà per 1/1.

VALORE PREZZO BASE PER LA QUOTA DI 5/6 V = € 51.425,00
(cinquantunomilaquattrocentoventicinque/00)

Dall'esame della documentazione e dagli atti in possesso non si evincono altri vincoli o limitazioni.

• **LOTTO 3**

TERRENO SITO NEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)

N.C.T. Foglio 26, p.lla 111,

DATI IDENTIFICATIVI:

Terreno sito nel comune di Montalto Uffugo alla Località Vaccarizzo Via Macchia Di Vota (già Via Calvario) dalla superficie catastale di 2870 mq ricadente in zona omogenea B1 (zona di completamento e ristrutturazione).

Catasto Terreni

- comune di Montalto Uffugo, censito al N.C.T, Foglio 26, Particella 111, Qualità Seminativo Arborato, Cl. 3 Superficie 2870 mq, Reddito Dominicale €. 7,41, Reddito Agrario €. 2,37 in ditta proprietà per 1/1.

VALORE PREZZO BASE PER LA QUOTA DI 5/6 V = € 52.700,00
(cinquantadueesettecento/00)

Dall'esame della documentazione e dagli atti in possesso non si evincono altri vincoli o limitazioni.

Le parti, creditore procedente e intervenuti ed esecutati hanno facoltà, entro il 15° giorno antecedente all'udienza del 21.02.2012, di depositare eventuali note.

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I., per la fiducia accordatami, ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed aver agito con scrupolo ed obiettività e, nelle conclusioni, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Cosenza li, 04 gennaio 2012

In fede
IL C.T.U.
Arch. Francesco Fortino

PROSPETTO RIASSUNTIVO

• LOTTO 1

APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)

Foglio 26, p.lla 112, sub 1 piano terra

DATI IDENTIFICATIVI:

Appartamento sito nel comune di Montalto Uffugo alla Località Vaccarizzo Via Macchia Di Vota n. 7 (già Via Calvario) composto da 6 vani più accessori dalla superficie commerciale complessiva mq 121,50 circa corte di 91 mq.

Catasto Fabbricati

- N.C.E.U., comune di Montalto Uffugo, Foglio 26, Particella 112, sub 1, Zc. 2, Cat. C/3, Cl. 2, Consistenza 48 mq, Rendita €. 180,97, Via Provinciale piano Terra in ditta proprietà per 1/1.

VALORE PREZZO BASE PER LA QUOTA DI 5/6 V = €. 42.500,00

(quarantaduemilaecinquecento/00)

Dall'esame della documentazione e dagli atti in possesso non si evincono altri vincoli o limitazioni.

• LOTTO 2

APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)

Foglio 26, p.lla 112, sub 2 piano primo

DATI IDENTIFICATIVI:

Appartamento sito nel comune di Montalto Uffugo alla Località Vaccarizzo Via Macchia Di Vota n. 7 (già Via Calvario) composto da 5 vani più accessori dalla superficie commerciale complessiva mq 130,10 circa, oltre a vano rustico di 13,70 mq, balcone di 7,50 mq. e corte annessa di 30 mq.

Catasto Fabbricati

- N.C.E.U., comune di Montalto Uffugo, Foglio 26, Particella 112, sub 2, Zc. 2, Cat. A/4, Cl. 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita €. 131,95, Via Macchia di Vota piano T - 1 in ditta proprietà per 1/1.

VALORE PREZZO BASE PER LA QUOTA DI 5/6 V = €. 51.425,00

(cinquantunomilaquattrocentoventicinque/00)

Dall'esame della documentazione e dagli atti in possesso non si evincono altri vincoli o limitazioni.

• **LOTTO 3**

TERRENO SITO NEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)

N.C.T. Foglio 26, p.lla 111,

DATI IDENTIFICATIVI:

Terreno sito nel comune di Montalto Uffugo alla Località Vaccarizzo Via Macchia Di Vota (già Via Calvario) dalla superficie catastale di 2870 mq ricadente in zona omogenea B1 (zona di completamento e ristrutturazione).

Catasto Terreni

- comune di Montalto Uffugo, censito al N.C.T, Foglio 26, Particella 111, Qualità Seminativo Arborato, Cl. 3 Superficie 2870 mq, Reddito Dominicale €. 7,41, Reddito Agrario €. 2,37 in ditta proprietà per 1/1.

VALORE PREZZO BASE PER LA QUOTA DI 5/6 V = €. 52.700,00

(cinquantadueesettecento/00)

Dall'esame della documentazione e dagli atti in possesso non si evincono altri vincoli o limitazioni.

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I., per la fiducia accordatami, ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed aver agito con scrupolo ed obiettività e, nelle conclusioni, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Cosenza li, 04 gennaio 2012

In fede
IL C.T.U.
Arch. Francesco Fortino