

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione prima
Ufficio Fallimenti

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PER LA STIMA DEI BENI APPRESSI ALLA MASSA
DEL FALLIMENTO N. 69/1993

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Data: 31/05/2016

Il Tecnico

Ing. Livia Augusta Tallarico



**RELAZIONE TECNICA DI STIMA
RELATIVA AI BENI IMMOBILI APPRESSI ALLA MASSA DEL
FALLIMENTO N. 69/1993**

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Livia Augusta Tallarico, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 4661, con incarico emesso dal curatore fallimentare avv. Paolo Mastroianni è stata nominata stimatore dei beni immobili del compendio fallimentare nella procedura in epigrafe in seguito all'autorizzazione del Giudice Dott.ssa Francesca Goggiamani in data 16/10/2015. **(All. n. 1)**.

La sottoscritta veniva a conoscenza dell'oggetto della consulenza richiesta, riguardante la stima di un immobile ubicato in Piazza Papa Giovanni XXIII n. 3A nel Comune di Castrovillari (CS), d [REDACTED]

Dai fascicoli processuali la sottoscritta apprende che l'oggetto di stima è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castrovillari al foglio 34, part.530, sub.26, cat. A/2, classe 2, consistenza 7 vani e si evince che l'immobile è di piena proprietà [REDACTED]

2. INDAGINI PRELIMINARI

La sottoscritta ha proceduto ad acquisire la necessaria documentazione catastale ed urbanistica sia utilizzando il portale dell'Agenzia del Territorio (Sister) che presso l'Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Castrovillari.

In particolare attraverso il portale dell'Agenzia delle Entrate sono stati acquisiti:

- la planimetria catastale del sub 26 **(All. n. 2)**,
- una visura catastale **(All. n. 3)**,

Presso gli Uffici del Comune di Castrovillari sono state svolte anche le indagini relative alla verifica della regolarità urbanistiche degli immobili, facendo richiesta di accesso agli atti tramite PEC in data 29/01/2016 ed acquisita agli atti in data 15/02/2016 con protocollo generale n. 3687 **(All. n. 4)**, (concessione edilizia, elaborati di progetto, variante in sanatoria, agibilità del fabbricato, ecc.).

Il Dipartimento Tecnico del Comune di Castrovillari ha risposto all'istanza della sottoscritta con documento **(All. n. 5)**, inviato tramite PEC in data 15/03/2016, nel quale si attesta che l'immobile fa parte di un edificio la cui costruzione è stata assentita con il rilascio del Nulla Osta Comunale n. 1487/66 e che non risulta possibile accedere agli atti poiché tutta la documentazione è stata consegnata all'Autorità Giudiziaria e mai restituita all'Ente.

La sottoscritta in data 22/03/2016 si è recata presso l'ufficio del Dipartimento Tecnico, per svolgere ulteriori indagini da cui è emerso che tutti gli appartamenti sono sprovvisti di Certificato di agibilità.

Nel 1989 è stato rilasciato il certificato di agibilità ai locali adibiti ad attività commerciale di proprietà della società " [REDACTED] "

Nella pratica di richiesta, esibita nel 1988, già si dichiarava che l'intero fascicolo, contenente la progettazione e i relativi permessi riguardanti la costruzione del complesso di cui fa parte il fabbricato in oggetto, era stato ritirato dall'Autorità Giudiziaria (**All. n. 6**).

Quindi per l'immobile in oggetto non è stata reperita alcuna pratica edilizia ed inoltre è emerso che l'immobile è sprovvisto anche di certificato di agibilità.

Presso gli Uffici del Comune di Castrovillari sono state fatte copie dello stralcio del Piano Regolatore (**All. n. 7**), strumento urbanistico vigente, e delle relative norme di attuazione (**All. n. 8**).

Il fabbricato ricade in sottozona B2 - Adeguamento Edilizio ed Urbanistico.

La zona B2 comprende aree prevalentemente edificate con un numero limitato di lotti liberi interclusi, dotate delle relative infrastrutture

3. SOPRALLUOGO

Il sopralluogo per l'esame dell'immobile oggetto di esecuzione fallimentare è stato fissato in accordo con il curatore fallimentare in data 25/11/2015 alle ore 10:30.

Durante il sopralluogo si è appreso che di pertinenza all'appartamento c'è anche una cantina ubicata al piano seminterrato del fabbricato, non presente nelle visure catastali.

Il bene in oggetto di stima, quindi, è composto da un appartamento e da una cantina senza collegamenti diretti fra loro.

L'appartamento è stato ispezionato, mentre nella cantina non è stato possibile accedervi, poiché il curatore fallimentare non era in possesso delle chiavi.

Nel corso del sopralluogo si è proceduto ai rilevamenti, misurazioni, riprese fotografiche e verifiche finalizzate all'acquisizione di tutto quanto necessario per la descrizione e stima del bene in oggetto.

L'esame degli atti processuali, il sopralluogo eseguito, le indagini cartografiche, le documentazioni e le informazioni acquisite presso gli Uffici Tecnici del Comune e del Catasto, consentono alla sottoscritta di procedere alla descrizione e alla stima dell'immobile.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Castrovillari in Piazza Papa Giovanni XXIII n. 3/A e sono censiti catastalmente al Foglio 34 , part. 530 sub. 26 è composto da un appartamento.

Il suddetto appartamento è ubicato all'interno di un fabbricato che presenta due ingressi, uno al piano terra che affaccia su Piazza Papa Giovanni XXIII e l'altro al piano seminterrato, sulla facciata opposta da dove vi è l'accesso carrabile ai garage.

Il fabbricato di cui sopra è facente parte di un complesso formato da 5 corpi di fabbrica e presenta 7 piani fuori terra, compreso il piano terra ad uso commerciale, ed un piano seminterrato dove sono ubicate le cantine e garage condominiale.

Il condominio è anche dotato di cortile interno a cui si accede da via Sibari.

Il fabbricato è ubicato su una delle strade principali del Comune di Castrovillari, in una zona centrale e ben servita.

Al piano terra del complesso edilizio sono presenti il supermercato, la banca ed altre attività commerciali.

L'appartamento, posto al secondo piano, è raggiungibile tramite scala condominiale e ascensore, ha una superficie lorda di circa 150 mq con 24 mq circa di terrazzi, si presenta necessitante di ristrutturazioni sia per quanto riguarda le finiture interne che per quanto riguarda gli impianti.

Ha una struttura in cemento armato, infissi e porte interne in legno.

All'ingresso dell'appartamento si trova un ampio atrio di accesso che divide la zona giorno dalla zona notte.

La zona giorno è composta da cucina abitabile, bagno di servizio, uno studio e doppio salone-soggiorno.

La zona notte invece è composta da tre stanze da letto e bagno padronale.

L'appartamento presenta pavimenti in marmo nel salone-soggiorno e pavimenti in graniglia nelle altre stanze.

Il piano seminterrato, dove sono ubicate le cantine e il garage, è raggiungibile sia dal cortile interno, con accesso carrabile su via Sibari, che dall'ingresso al piano terra attraversando il corpo scala.

All'atto del sopralluogo l'immobile in oggetto risulta non occupato e su di esso non gravano vincoli di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità.

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Il criterio che si adotta per la stima del valore dell'unità immobiliare in oggetto è quello del **Metodo comparativo**: il valore è determinato in base al valore di mercato, derivante dalle

recenti compravendite avvenute per immobili con caratteristiche di posizione comparabili con quelle dell'immobile in oggetto.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato di un fabbricato sono l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione, lo stato locativo, la consistenza metrica, la situazione del mercato (rapporto domanda-offerta).

I valori unitari scelti a base della valutazione tengono conto dell'andamento del mercato immobiliare di riferimento, delle caratteristiche edilizio/impiantistiche del bene in esame, dell'ubicazione dell'immobile ed in particolar modo, ai fini della scelta del valore, vengono analizzati anche alcuni aspetti di apprezzamento e di deprezzamento descritti in seguito

Fattori di deprezzamento:

- Il bene risulta in condizioni mediocri
- L'appartamento necessita di lavori di manutenzione straordinaria con particolare attenzione agli impianti (elettrico, termico, idrico)
- L'appartamento presenta delle lesioni su alcune tramezzature interne.

Fattori di apprezzamento:

- Ubicazione dell'immobile in un luogo dove c'è molta richiesta di immobili
- Ubicazione dell'immobile in una zona centrale e ben servita
- Dimensione dell'immobile, in quanto gli ambienti risultano essere spaziosi e ben distribuiti
- L'appartamento è molto luminoso

In considerazione di quanto prima evidenziato e tenuto conto della posizione dell'immobile, della sua collocazione urbanistica nell'ambito comunale, della sua età e dell'attuale stato di manutenzione, i valori scelti alla base della valutazione si collocano in una fascia di mercato media. Si può ritenere che il valore unitario di mercato per l'immobile oggetto della presente stima, possa ragionevolmente essere valutato in **700,00 Euro/mq.**

Pertanto il valore dell'intero immobile verrà calcolato considerando la superficie commerciale dello stesso.

Precisiamo quindi che, così come stabilito nel **dpr 138/1998** (*Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.*), il **calcolo della superficie commerciale** per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di:

- 1) **Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni della unità principale** (comunemente chiamata "superficie coperta lorda");
- 2) **Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini** (comunemente chiamate "superfici scoperte");
- 3) **Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti.**

Nello specifico:

1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
- elementi di collegamento verticali vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte"):

- 25% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- 35% patii e porticati
- 60% verande
- 15% giardini di appartamento
- 10% giardini di ville

Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione. Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

Quindi la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti

Le pertinenze si calcolano con valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubicazione dell'immobile.

In linea di massima:

- cantine, soffitte e assimilate 25%-50% *
- box 40-80%
- posto auto coperto/scoperto 25-50%
- mansarde rifinite 80%
- locali interrati abitabili 60%

* Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.

Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.

In tale fattispecie, secondo l'utilizzazione che ne deriva, è sensibilità del tecnico procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli sopra indicati, ma che dovranno essere opportunamente motivati.

Si ritiene opportuno esaminare il fabbricato in oggetto, analizzandolo dettagliatamente in tutte le sue parti.

6. STIMA DELL'IMMOBILE

APPARTAMENTO

L'appartamento, ubicato in piazza Papa Giovanni XXIII, ha una superficie di circa 174,00 mq compresi i balconi e l'intera muratura.

Ricordando che, **come stabilito nel dpr 138/1998, nel caso delle superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini per i balconi scoperti si computa il 25% della sua superficie dei balconi scoperti e il 35% dei balconi coperti avremo:**

150 mq(Appartamento) x 700,00 Euro /mq =	105.000,00 Euro
12,00 mq (Balcone coperto) x 35% = 4,20 mq x 700,00 Euro /mq =	2.940,00 Euro
3,00 mq (Balcone coperto) x 35% = 1,05 mq x 700,00 Euro /mq =	735,00 Euro
9,00 mq (Balcone coperto) x 35% = 3,15 mq x 670,00 Euro /mq =	2.205,00 Euro

	110.880,00 Euro

Quindi il valore dell'appartamento risulta essere di 110.880,00 Euro

CANTINA

La cantina, essendo di pertinenza dell'appartamento oggetto di stima, dovrebbe trovarsi al piano seminterrato del fabbricato.

Non è stato possibile ispezionare la stessa poiché non è stata individuata ed inoltre il curatore fallimentare non era in possesso delle chiavi. Ricordiamo nuovamente che la stessa non è individuata catastalmente.

Di conseguenza non è stato possibile definirne il valore.

IN CONCLUSIONE

L'appartamento oggetto di stima ha un valore di circa 106.128,00 Euro , a tale importo dovrà essere decurtata una somma da utilizzare per le spese tecniche e comunali necessarie per ottenere il certificato di agibilità.

Per ottenere l'agibilità dell'immobile oltre alla documentazione richiesta dagli artt. 24 e 25 del DPR 380/01, risulta necessario nominare un tecnico competente, che possa certificare l'idoneità statica a seguito delle opportune verifiche.

La necessità di un certificato di idoneità statica nasce dal fatto che l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrovillari non è in possesso di alcuna documentazione tecnica riferita al complesso di fabbricati di cui fa parte l'immobile oggetto di stima.

L'importo per la pratica di rilascio del certificato di agibilità viene stimato dalla sottoscritta, comprensivo di tutte le spese, pari a 4.000,00 Euro.

Per cui il valore complessivo dell'immobile, decurtato dalle spese di cui sopra è

110.880,00 Euro - 4.000,00 Euro = 106.880,00 Euro

Il Tecnico

Ing. Livia Augusta Tallarico



FOGLIO RIASSUNTIVO

1. Descrizione dell'immobile

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Castrovillari in Piazza Papa Giovanni XXIII n. 3/A e sono censiti catastalmente al Foglio 34 , part. 530 sub. 26 è composto da un appartamento.

Il suddetto appartamento è ubicato all'interno di un fabbricato che presenta due ingressi, uno al piano terra che affaccia su Piazza Papa Giovanni XXIII e l'altro al piano seminterrato, sulla facciata opposta da dove vi è l'accesso carrabile ai garage.

Il fabbricato di cui sopra è facente parte di un complesso formato da 5 corpi di fabbrica e presenta 7 piani fuori terra, compreso il piano terra ad uso commerciale, ed un piano seminterrato dove sono ubicate le cantine e garage condominiale.

Il condominio è anche dotato di cortile interno utilizzato a cui si accede da via Sibari.

Il fabbricato è ubicato su una delle strade principali del Comune di Castrovillari, in una zona centrale e ben servita.

Al piano terra del complesso edilizio sono presenti il supermercato, la banca ed altre attività commerciali.

L'appartamento, posto al secondo piano, è raggiungibile tramite scala condominiale e ascensore, ha una superficie lorda di circa 150 mq con 24 mq circa di terrazzi, si presenta in condizioni mediocri per quanto riguarda le finiture interne e per quanto riguarda gli impianti.

Ha una struttura in cemento armato, infissi e porte interne in legno.

All'ingresso dell'appartamento si trova un ampio atrio di accesso che divide la zona giorno dalla zona notte.

La zona giorno è composta da cucina abitabile, bagno di servizio, uno studio e doppio salone-soggiorno.

La zona notte invece è composta da tre stanze da letto e bagno padronale.

L'appartamento presenta pavimenti in marmo nel salone-soggiorno e pavimenti in graniglia nelle altre stanze.

Il piano seminterrato, dove si trovano la cantine e il garage, è raggiungibile sia dal cortile interno, con accesso carrabile su via Sibari, che dall'ingresso al piano terra attraversando il corpo scala.

Durante il sopralluogo si è appreso che di pertinenza all'appartamento, come precedente detto, c'è anche una cantina ubicata al piano seminterrato del fabbricato, non presente nelle visure catastali. Non è stato possibile ispezionare la stessa poiché non è stata individuata ed inoltre il curatore fallimentare non era in possesso delle chiavi.

Di conseguenza non è stato possibile definirne il valore.

All'atto del sopralluogo l'immobile in oggetto risulta non occupato e su di esso non gravano vincoli di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità.

2. Titolarità giuridica:

Proprietà dell'intero appartamento

3. Determinazione del prezzo base:

Assumendo un costo unitario di 700,00 Euro/mq per l'appartamento

Il valore del bene stimato risulta essere di 110.880,00 Euro

A tale importo dovrà essere decurtata una somma da utilizzare per le spese tecniche e comunali necessarie per ottenere il certificato di agibilità.

Per ottenere l'agibilità dell'immobile oltre alla documentazione richiesta dagli artt. 24 e 25 del DPR 380/01, risulta necessario nominare un tecnico competente, che possa certificare l'idoneità statica a seguito delle opportune verifiche.

La necessità di un certificato di idoneità statica nasce dal fatto che l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrovillari non è in possesso di alcuna documentazione tecnica riferita al complesso di fabbricati di cui fa parte l'immobile oggetto di stima.

L'importo per la pratica di rilascio del certificato di agibilità viene stimato dalla sottoscritta, comprensivo di tutte le spese, pari a 4.000,00 Euro.

Per cui il valore complessivo dell'immobile, decurtato dalle spese di cui sopra è

110.880,00 Euro - 4.000,00 Euro = 106.880,00 Euro

4. Problematiche riscontrate:

La sottoscritta Ing. Tallarico Livia Augusta nella valutazione dell'immobile ha riscontrato le seguenti problematiche per poter eseguire la stima:

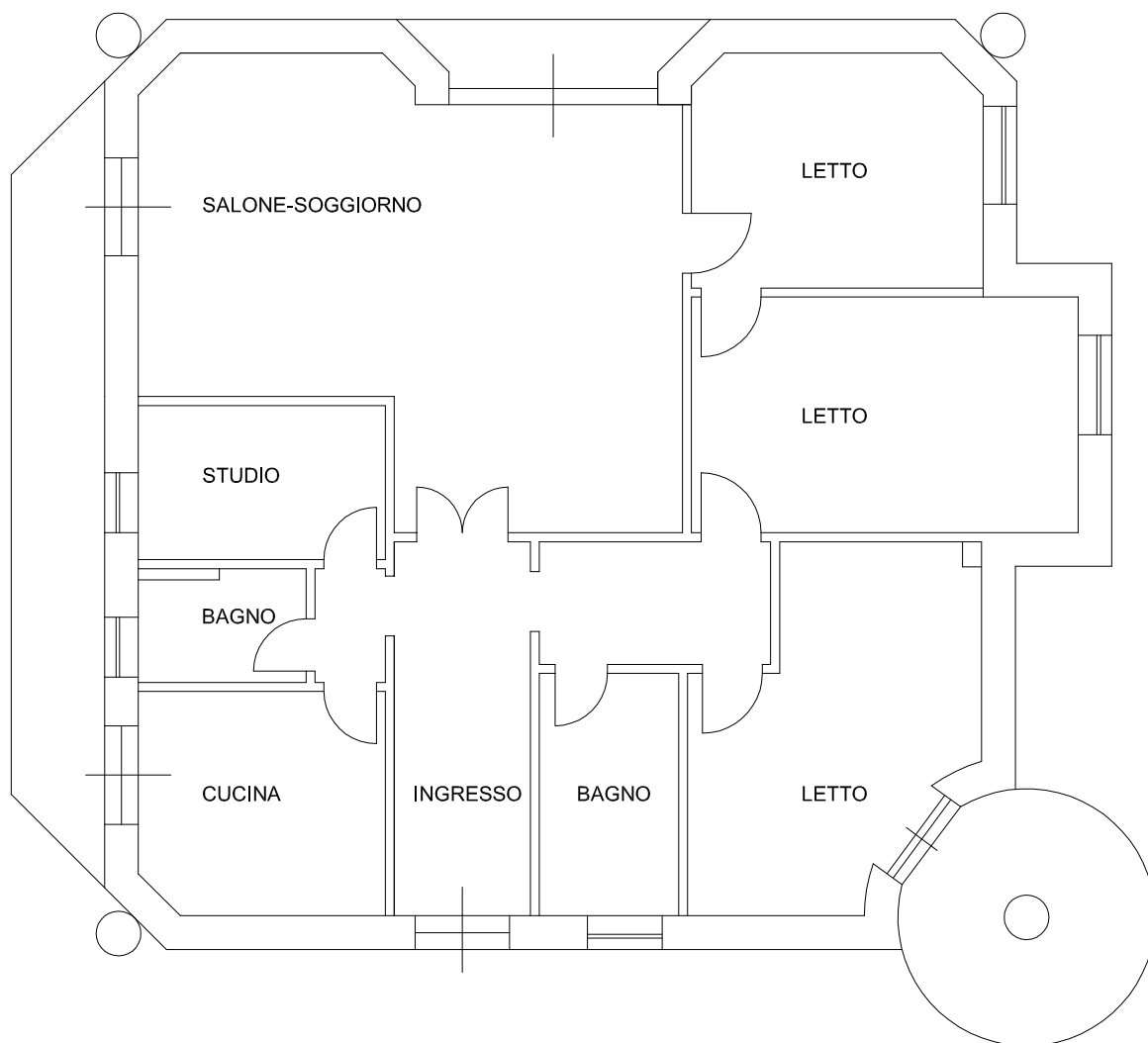
- impossibilità della verifica della regolarità urbanistica dell'immobile poichè l'intero fascicolo, contenente la progettazione e i relativi permessi riguardanti la costruzione del complesso di cui fa parte l'immobile in oggetto, è in possesso dell'Autorità Giudiziaria.
- impossibilità ad accedere ed ispezionare la cantina che dovrebbe essere di pertinenza all'appartamento poichè non è stata individuata ed inoltre il curatore fallimentare non era in possesso delle chiavi e di conseguenza non è stato possibile definirne il valore.

Cosenza, li 31/05/2016

Il Tecnico
Ing. Livia Augusta Tallarico



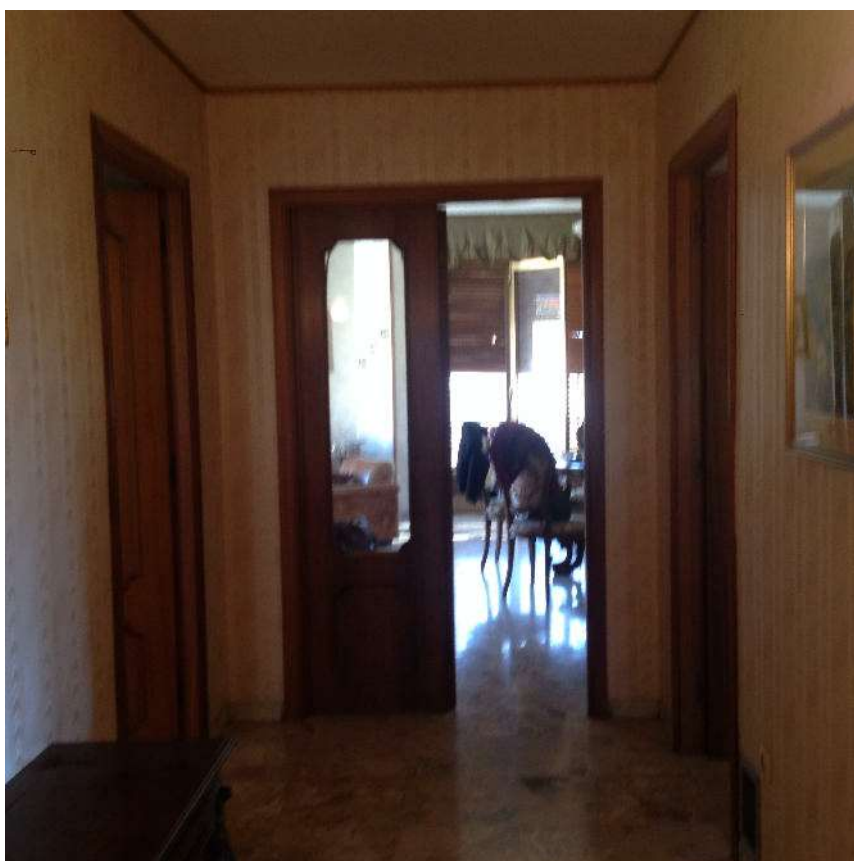
ELABORATO GRAFICO



PIANTA DELL'APPARTAMENTO -scala 1:100

Documentazione fotografica

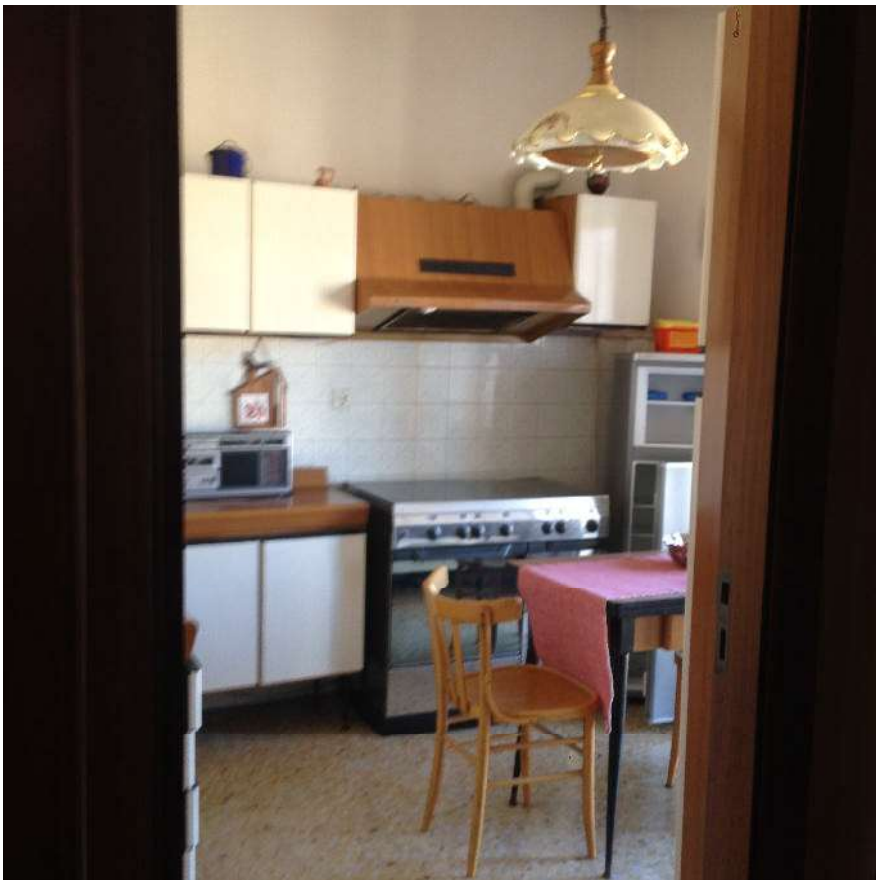
Appartamento
oggetto di stima



Ingresso
dell'appartamento



Salone-soggiorno
dell'appartamento



Cucina
dell'appartamento



Stanza da letto dell'appartamento



Stanza da letto padronale dell'appartamento



Lesione nella parete
divisoria del
salone-soggiorno



Rampa di accesso al
cortile interno da
Via Sibari



Cortile interno



Garage condominiale

FOGLIO RIASSUNTIVO

1. Descrizione dell'immobile

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Castrovillari in Piazza Papa Giovanni XXIII n. 3/A e sono censiti catastalmente al Foglio 34 , part. 530 sub. 26 è composto da un appartamento.

Il suddetto appartamento è ubicato all'interno di un fabbricato che presenta due ingressi, uno al piano terra che affaccia su Piazza Papa Giovanni XXIII e l'altro al piano seminterrato, sulla facciata opposta da dove vi è l'accesso carrabile ai garage.

Il fabbricato di cui sopra è facente parte di un complesso formato da 5 corpi di fabbrica e presenta 7 piani fuori terra, compreso il piano terra ad uso commerciale, ed un piano seminterrato dove sono ubicate le cantine e garage condominiale.

Il condominio è anche dotato di cortile interno utilizzato a cui si accede da via Sibari.

Il fabbricato è ubicato su una delle strade principali del Comune di Castrovillari, in una zona centrale e ben servita.

Al piano terra del complesso edilizio sono presenti il supermercato, la banca ed altre attività commerciali.

L'appartamento, posto al secondo piano, è raggiungibile tramite scala condominiale e ascensore, ha una superficie lorda di circa 150 mq con 24 mq circa di terrazzi, si presenta in condizioni mediocri per quanto riguarda le finiture interne e per quanto riguarda gli impianti.

Ha una struttura in cemento armato, infissi e porte interne in legno.

All'ingresso dell'appartamento si trova un ampio atrio di accesso che divide la zona giorno dalla zona notte.

La zona giorno è composta da cucina abitabile, bagno di servizio, uno studio e doppio salone-soggiorno.

La zona notte invece è composta da tre stanze da letto e bagno padronale.

L'appartamento presenta pavimenti in marmo nel salone-soggiorno e pavimenti in graniglia nelle altre stanze.

Il piano seminterrato, dove si trovano la cantine e il garage, è raggiungibile sia dal cortile interno, con accesso carrabile su via Sibari, che dall'ingresso al piano terra attraversando il corpo scala.

Durante il sopralluogo si è appreso che di pertinenza all'appartamento, come precedente detto, c'è anche una cantina ubicata al piano seminterrato del fabbricato, non presente nelle visure catastali. Non è stato possibile ispezionare la stessa poiché non è stata individuata ed inoltre il curatore fallimentare non era in possesso delle chiavi.

Di conseguenza non è stato possibile definirne il valore.

All'atto del sopralluogo l'immobile in oggetto risulta non occupato e su di esso non gravano vincoli di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità.

2. Titolarità giuridica:

Proprietà dell'intero appartamento

3. Determinazione del prezzo base:

Assumendo un costo unitario di 700,00 Euro/mq per l'appartamento

Il valore del bene stimato risulta essere di 110.880,00 Euro

A tale importo dovrà essere decurtata una somma da utilizzare per le spese tecniche e comunali necessarie per ottenere il certificato di agibilità.

Per ottenere l'agibilità dell'immobile oltre alla documentazione richiesta dagli artt. 24 e 25 del DPR 380/01, risulta necessario nominare un tecnico competente, che possa certificare l'idoneità statica a seguito delle opportune verifiche.

La necessità di un certificato di idoneità statica nasce dal fatto che l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrovillari non è in possesso di alcuna documentazione tecnica riferita al complesso di fabbricati di cui fa parte l'immobile oggetto di stima.

L'importo per la pratica di rilascio del certificato di agibilità viene stimato dalla sottoscritta, comprensivo di tutte le spese, pari a 4.000,00 Euro.

Per cui il valore complessivo dell'immobile, decurtato dalle spese di cui sopra è

110.880,00 Euro - 4.000,00 Euro = 106.880,00 Euro

4. Problematiche riscontrate:

La sottoscritta Ing. Tallarico Livia Augusta nella valutazione dell'immobile ha riscontrato le seguenti problematiche per poter eseguire la stima:

- impossibilità della verifica della regolarità urbanistica dell'immobile poichè l'intero fascicolo, contenente la progettazione e i relativi permessi riguardanti la costruzione del complesso di cui fa parte l'immobile in oggetto, è in possesso dell'Autorità Giudiziaria.
- impossibilità ad accedere ed ispezionare la cantina che dovrebbe essere di pertinenza all'appartamento poichè non è stata individuata ed inoltre il curatore fallimentare non era in possesso delle chiavi e di conseguenza non è stato possibile definirne il valore.

Cosenza, li 31/05/2016

Il Tecnico
Ing. Livia Augusta Tallarico

