

---

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

Giudice Esecutore dott. Giuseppe Greco

---

Procedura Esecutiva n°138/03 Reg. Esec. Imm Riunita con la P.E. 242/11  
Reg. Esec. Imm.

**BNL SPA**

*Contro*

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

IL C.T.U.  
Arch. Massimo Cuconato

Rovito, li 24 ottobre 2014



---

Arch. Massimo Cuconato  
Iscrizione Ordine degli Architetti di Cosenza N. 1192  
Iscrizione Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n° 3414  
Dom. Fiscale: Viale della Resistenza n° 46 Rovito (CS)  
Tel. 0984 433804 cell. 349 4100074  
e-mail: [massimocuconato62@alice.it](mailto:massimocuconato62@alice.it)  
pec: [massimo.cuconato@archiworldpec.it](mailto:massimo.cuconato@archiworldpec.it)  
P.I.V.A. 02680990781  
Codice fiscale: CCNMSM62R21C352F

## PREMESSA

Il giorno 23 ottobre 2012, il Dott. Giuseppe Greco, G.E. della procedura in oggetto, conferiva al sottoscritto arch. Massimo Cuconato, l'incarico di C.T.U. nella summenzionata procedura.

Nell'udienza, del 12/03/2013, a seguito del giuramento di rito, il G.E. commissionava al C.T.U. stesso di rispondere ai quesiti di seguito riassunti e meglio descritti nei rispettivi punti del verbale di conferimento d'incarico:

Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;

Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia;

Stabilire se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali d'ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod.proc.civ.;

Determinare il valore di mercato dei beni in oggetto di pignoramento;

Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati;

Indicare il regime fiscale cui sarà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni in oggetto della stima;

Redigere un prospetto riassuntivo;

A completamento del mandato il G.E. chiedeva di riassumere con precisione i risultati peritali in un paragrafo conclusivo della relazione.

Considerata la natura dell'incarico, il G.E. disponeva le autorizzazioni atte all'acquisizione delle informazioni necessarie presso gli enti interessati per il corretto espletamento dell'incarico.

## 1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto comunicava formalmente alle parti nell'udienza del 12/03/2013, l'inizio delle operazioni peritali, con l'esecuzione del primo sopralluogo in data 28/03/2013. Per motivi dovuti all'indisponibilità del CTU, tale sopralluogo non si è potuto eseguire.

Il giorno 24 aprile 2013, il CTU, con la presenza del Custode dott. Mario Li Trenta, eseguiva un sopralluogo conoscitivo (per il CTU) presso gli immobili in Malvito e in Santa Caterina Albanese, e si recava presso l'abitazione della Sig.ra \_\_\_\_\_ per concordare il giorno per eseguire il primo sopralluogo (e di conseguenza l'inizio delle operazioni peritali) ma la sig. \_\_\_\_\_ era irreperibile.

Mediante raccomandata postale in data 22/05/2013, lo scrivente, comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali, per il giorno 11 giugno 2013, alle ore 10.30, presso lo stabile in Malvito, ove risiede la sig.ra \_\_\_\_\_

Il giorno 11/06/2013, lo scrivente si è recato presso l'immobile (indicato nella comunicazione d'inizio operazioni) nel comune di Malvito, ma per la mancata presenza delle parti interessate, in particolare della Sig.ra \_\_\_\_\_, infatti, la comunicazione del CTU è ritornata al mittente, per compiuta giacenza, in data 17/07/2013) non si è potuto procedere all'accesso nell'immobile e quindi all'inizio delle operazioni peritali.

Il giorno 15/07/2013 il CTU, con la presenza del Custode dott. Mario Li Trenta, ripeteva l'accesso presso l'immobile in Malvito, abitazione della Sig.ra \_\_\_\_\_, senza poter eseguire il sopralluogo per la mancata presenza della sig. \_\_\_\_\_

In data 17/10/2013, il CTU con il Custode dott. Mario Li Trenta, conferivano con l'Ill.mo Giudice Delegato, illustrando la difficoltà di accesso agli immobili oggetto della procedura in esame per l'indisponibilità della

Sig. Da tale incontro scaturiva la necessità di avvisare le parti (creditore procedente) di far fronte alle spese relative: alla stipulazione Polizza Assicurativa sull'Immobile per danni da terzi occupanti e da danni all'immobile (incendio); spese per l'ausilio del fabbro e sostituzione della serratura con nuove chiavi; spese per la comunicazione alle Forze dell'Ordine; Conseguentemente il dott. Mario Il Trenta, custode e professionista delegato alla vendita, comunicavano alle parti tale necessità ricevendo risposta negativa.

Dopo diversi tentativi telefonici, eseguiti sia dal sottoscritto sia dal Custode, si metteva in contatto l'Avv. difensore della parte, che chiariva l'irreperibilità della dott. (da qui l'impossibilità di accesso agli immobili in perizia) poiché lavorava (temporaneamente) a Roma. Con l'avv. si concordava di eseguire il primo sopralluogo in data 17/05/2014.

Si dà rilievo che la sig.ra (con le motivazioni prima esposte) si rendeva disponibile all'accesso agli immobili della procedura in oggetto, dando inizio alle operazioni peritali, soltanto il 17/05/2014 e che il patrimonio immobiliare da valutare è consistente (in numero di unità immobiliari) e dislocato in ben tre comuni (Malvito, Santa Caterina Albanese e Cosenza).

Il sottoscritto, in data 17/05/2014 eseguiva il primo sopralluogo (come da verbale allegato) presso gli immobili siti nel Comune di Malvito, e si concordava per giorno 23/05/2014 il secondo sopralluogo.

In data, 23 maggio 2014, all'ora fissata, lo scrivente ha eseguito il secondo sopralluogo (come da verbale allegato) presso gli immobili siti nel Comune di Santa Caterina Albanese, e si concordava di contattate sempre l'Avv. per stabilire la data per il sopralluogo degli immobili siti nella città di Cosenza.

In data, 17 giugno 2014, si è eseguito il terzo sopralluogo (come da verbale allegato) con la presenza del Custode dott. M. Li Trenta e dell'Avv. negli immobili presenti nella Città di Cosenza. In tale sopralluogo, il CTU ha fatto presente all'Avv. che restava da visionare l'immobile sito nel Comune di Malvito. L'avv. comunicava che tale immobile è occupato dalla sig. , sorella dell'esecutata dott quindi per eseguire il sopralluogo occorre concordare la data con la sig. . Dopo vari contatti telefonico con le sig. re si è concordato alla data del 10 settembre 2014.

In data, 10 settembre 2014, si è eseguito il quarto sopralluogo (come da verbale allegato) presso l'immobile in Mavito.

Si precisa che alle operazioni iniziali ha partecipato la sig la quale ha offerto piena disponibilità all'effettuazione del sopralluogo e utili informazioni sugli immobili e in maniera analoga la sig.ra

Dopo aver compiuto indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione, l'esecuzione del sopralluogo presso l'immobile in oggetto e con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione in adempimento all'incarico.

Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1) Svolgimento delle Operazioni di Consulenza;
- 2) Individuazione, Identificazione Catastale, Descrizione degli Immobili, Natura del Diritto, Provenienza dell'immobile e Situazione di Possesso
- 3) Criterio di Stima;
- 3.1) Formulazione del Giudizio di Stima;
- 11) Conclusioni;

Pertanto, sulla scorta delle considerazioni che si potevano trarre osservando i luoghi direttamente, e dai dati acquisiti tramite i rilievi grafici e fotografici compiuto, mi sono posto in condizione di poter procedere alla stesura della presente relazione così come di seguito descritto.

## 2. INDIVIDUAZIONE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, NATURA DEL DIRITTO, PROVENIENZA DELL'IMMOBILE E SITUAZIONE DI POSSESSO

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima si trovano nel: Comune di Malvito; nel comune di Santa Caterina Albanese e nel Comune di Cosenza.

### 2.1 IMMOBILI NEL COMUNE DI COSENZA

Nel Comune di Cosenza ricadono i seguenti immobili:



PART 891

PART 892

**TERRENO FOGLIO 22 PARTICELLA 891 e ABITAZIONE FOGLIO 22 PARTICELLA 892 SUBALTERNO 2**



**TERRENO FOGLIO 22 PARTICELLA 891 e ABITAZIONE FOGLIO 22 PARTICELLA 892 SUBALTERNO 2**

**TERRENO FOGLIO 22 PARTICELLA 891:** terreno sito nel Centro Storico del Comune di Cosenza, accessibile dalla Via Lucrezia della Valle, tramite cancello in ferro e dalla corte del fabbricato adiacente (voce successiva abitazione part. 892). È delimitato da muri in pietrame e costituisce, di fatto, corte di un fabbricato (part. 892.) Urbanisticamente ricade in Zona "A" (PRG del 95) all'interno della quale le NTA non prevedono nuova edificazione.

Catastralmente è censito come Semin. arbor. Classe 2, con un'estensione di 420 mq e RD € 2.28 e RA € 0.76, intestato alla sig.ra

Diritti e Oneri Reali di: Nuda proprietà per 1000/1000;

Dati derivanti da: Atto Pubblico del 02/04/1998 Rep 42655



Vista ingresso da Via L. Della Valle



Vista muro di confine



Vista particella - fabbricato

**ABITAZIONE FOGLIO 22 PARTICELLA 892 SUBALTERNO 2**: appartamento al piano secondo di un palazzo posto nel Centro Storico di Cosenza, con accessibilità solo pedonale dalla Via Giostra Vecchia. Ha una superficie lorda di circa 130 mq e accede a corte esterna di circa 40 mq, vi si accede mediante corpo scala condominiale.

Ora è in un notevole stato di degrado e sostanzialmente priva dei requisiti minimi di abitabilità.

Immobile non occupato

Catastalmente è censito come categoria A/4, classe 7, cons. 4.5 vani, rendita € 113.88.

Intestato a quattro soggetti tra cui la sig.ra

Diritti e Oneri

Reali di Usufrutto per 7/12;

altri intestatari:

‡ Diritti e Oneri Reali nuda proprietà per 6/12;

Diritti e Oneri Reali nuda proprietà per 6/12;

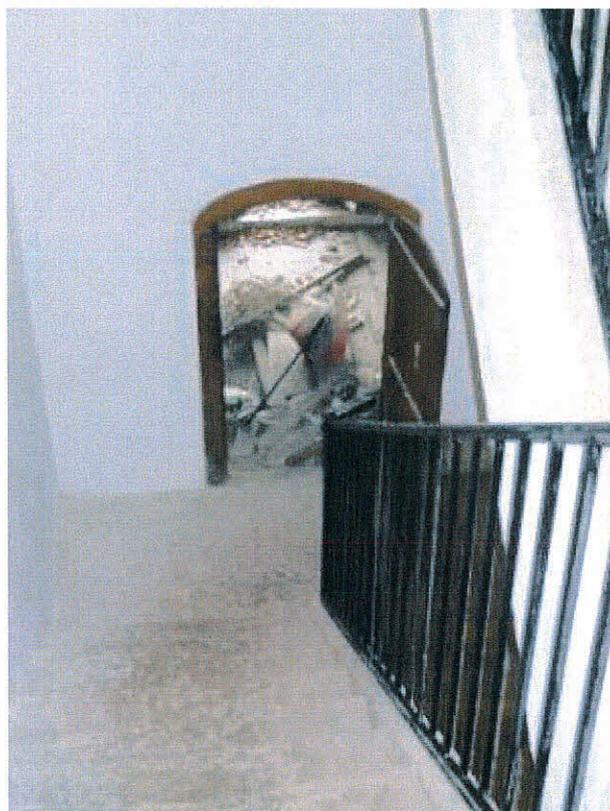
Diritti e Oneri Reali usufrutto per 5/12;



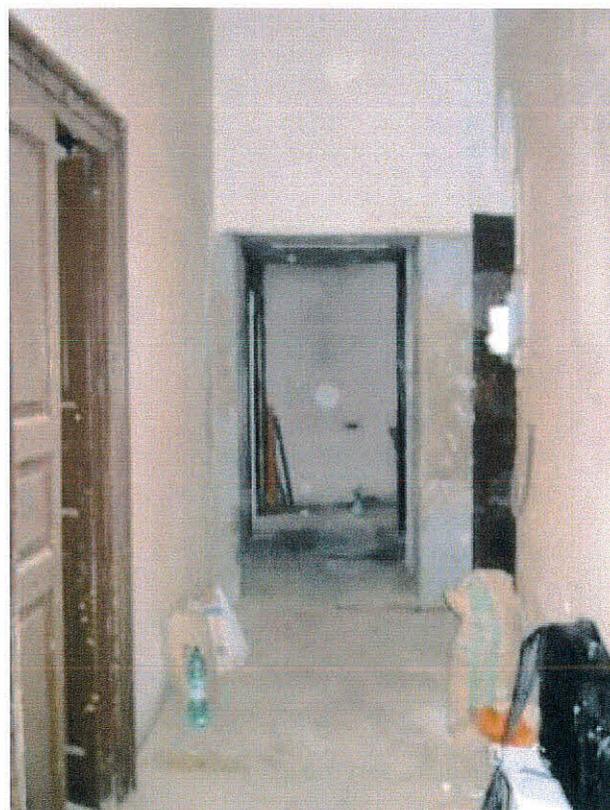
Vista ingresso palazzo



Vista prospetto palazzo



Vista corpo scala



Vista interna



Particolare pavimentazione



Particolare servizio igienico



Particolare soffitto



Particolare soffitto

**Oss:** dalla scheda catastale particella 892 sub 2, si ricava che la particella 891 è inclusa, quindi esiste un'irregolarità catastale in seno alla particella 892 sub 2.

**2.2 IMMOBILI NEL COMUNE DI SANTA CATERINA ALBANESE**

Nel Comune di Santa Caterina Albanese ricadono i seguenti immobili:



PART 57

PART 348

PART 350

PART 154

PART 349



PART 57

PART 348

PART 350

PART 154

PART 349

**TERRENO FOGLIO 9 PARTICELLA 57:** terreno sito nella zona rurale e periferica del comune di Santa Caterina Albanese, pianeggiante, priva di recinzione, facilmente accessibile dalle strade comunali "Acqua Fredda" e "Cotura" che ne costituiscono la naturale delimitazione. Ora è incolto.

Catastralmente è censito qualità Uliveto, classe 2, sup 3.800 mq RD € 8.83, RA € 8.83; Vigneto, classe 2, sup 4.650 mq, RD € 22.81, RA € 15.61;

intestato a tre soggetti tra cui la sig.ra

solo per i rispettivi Diritti e Oneri Reali di

Usufrutto per 1/1;

altri intestatari

Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/2;

Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/2;



**TERRENO FOGLIO 9 PARTICELLA 154:** terreno sito nella zona rurale e periferica del comune di Santa Caterina Albanese, pianeggiante, priva di recinzione e delimitazione della proprietà, costeggia l'alveo del torrente e con impluvio alberato, che né costituiscono i margini, non è distinto dalla particella confinante n° 349. Ora è incolto.

Catastralmente è censito qualità SEM ARB, classe 2, sup 14.070 mq RD € 47.23, RA € 14.53;

intestato a tre soggetti tra cui la sig.ra

solo per i rispettivi Diritti e Oneri Reali di

Usufrutto per 1/1;

altri intestatari

Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/2;

Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/2;

**TERRENO FOGLIO 9 PARTICELLA 349:** terreno sito nella zona rurale e periferica del comune di Santa Caterina Albanese, pianeggiante e priva di recinzione e delimitazione della proprietà. Facilmente accessibile dalla strada comunale Acqua Fredda che ne costituisce una naturale delimitazione, non è distinto dalla particella confinante n° 154 e n° 265 (terzi). Nella particella è presente il fabbricato contraddistinto con il numero di particella 350 che sarà analizzata nei punti successivi.

Dal sopralluogo è la presenza di piccola costruzione agraria (porcilaia) di circa 25 mq ora in stato di abbandono. Tale costruzione non è censita in catasto. Il terreno ora è incolto.

Catastralmente è censito qualità FICHETO, classe 1, sup 31.975 mq, RD € 189.91, RA € 115.60;

intestato a tre soggetti tra cui la sig.ra [redacted] solo per i rispettivi Diritti e Oneri Reali di  
Usufrutto per 100/100;  
altri intestatari

Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/2;  
Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/2;



Piccola costruzione agraria



Piccola costruzione agraria



Piccola costruzione agraria

**FABBRICATO FOGLIO 9 PARTICELLA 348 SUB 2:** abitazione in Contrada "Cutura", posta al piano terra, costituita da 5 vani e due servizi igienici, dalla superficie lorda totale di circa 130 mq. La struttura è in discrete condizioni impiantistiche e finiture. E' accessibile sia pedonalmente sia carrabilmente, tramite strada comunale, ristrutturata recentemente.

Catastalmente è censita: Cat. A/3, classe 1, cons 6.5 vani;

intestato a tre soggetti tra cui la sig.ra

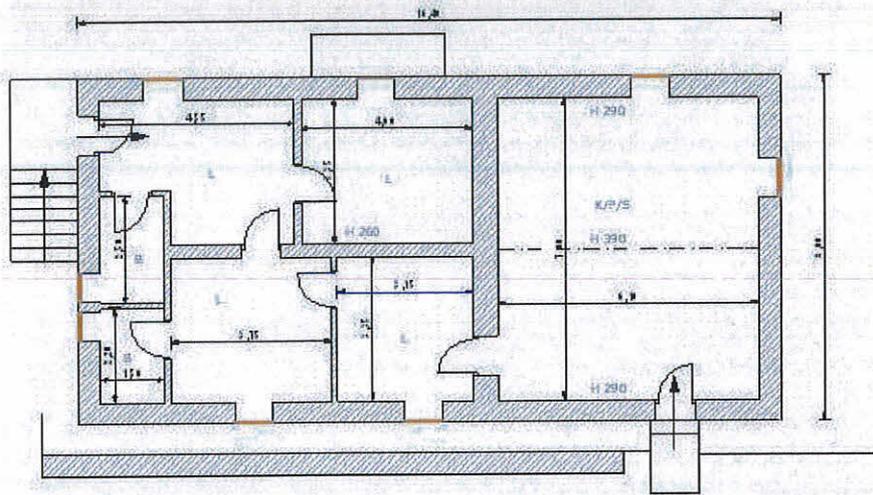
solo per i rispettivi Diritti e Oneri Reali di

Usufrutto per 1/1;

altri intestatari

Diritti e Oneri Reali nuda proprietà per 1/2;

Diritti e Oneri Reali nuda proprietà per 1/2;



PIANTA PIANO TERRA



Vista accesso carrabile



Vista ingresso





Particolare interno



Particolare copertura vano ingresso



Particolare vano ingresso



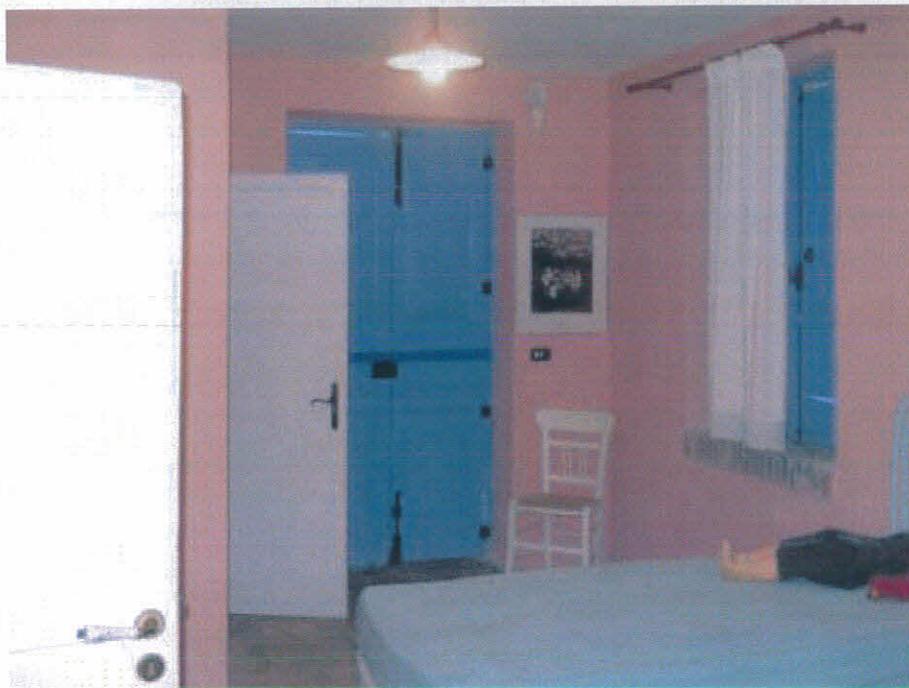
Particolare vano letto





Particolare vano servizio igienico





Particolare secondo ingresso con camera da letto



Particolare secondo vano servizio igienico

**FABBRICATO FOGLIO 9 PARTICELLA 348 SUB 3:** locale magazzino, di altezza pari a 2.15 mt, posto al piano seminterrato del fabbricato contenente anche il sub 2, costituito da 2 vani, dalla superficie lorda totale di circa 130 mq. Dal sopralluogo si evince che il locale è privo di pavimenti, finiture e impianti. Come si evince dalle foto successive è da considerarsi pertinenza dell'immobile sovrastante, analizzato nel punto precedente.

Catastalmente è censita: Cat. C/2, classe U, cons 100 q, Rendita € 58.23;

intestato a tre soggetti tra cui la sig.ra

solo per i rispettivi Diritti e Oneri Reali di

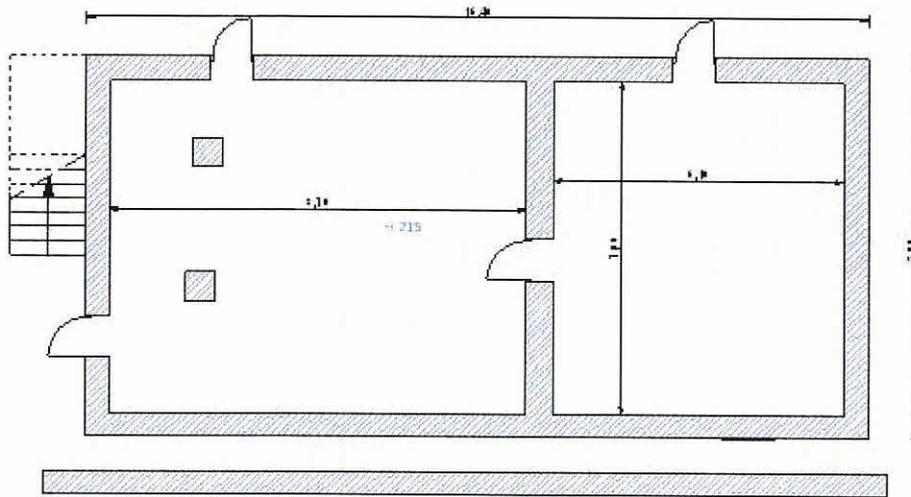
Usufrutto per 1/1;

altri intestatari

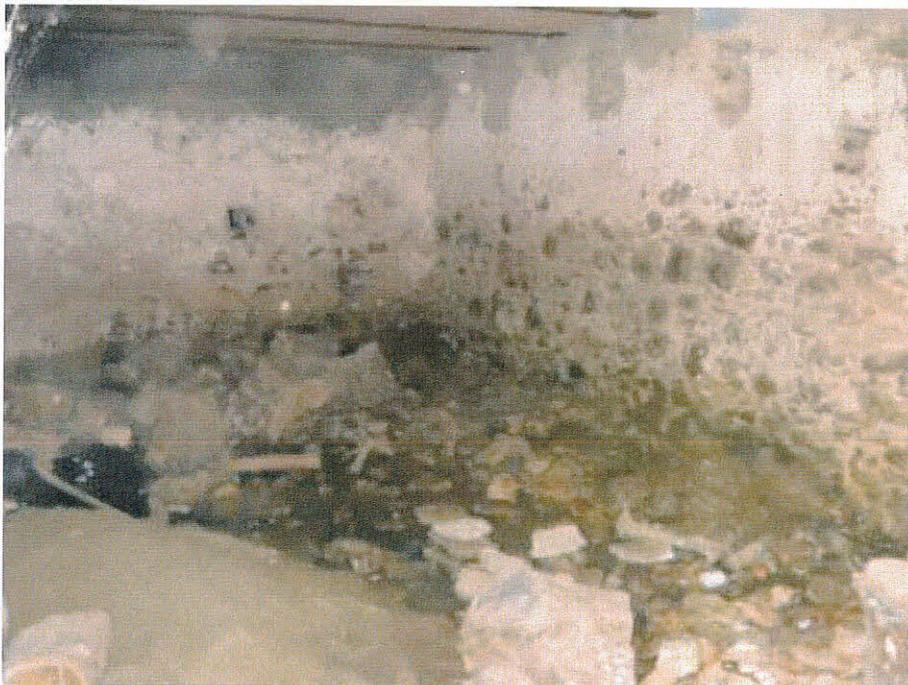
Diritti e Oneri Reali nuda proprietà per 1/2;

Diritti e Oneri Reali nuda proprietà per 1/2;

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



Particolare vano



Particolare vano



Particolare vano

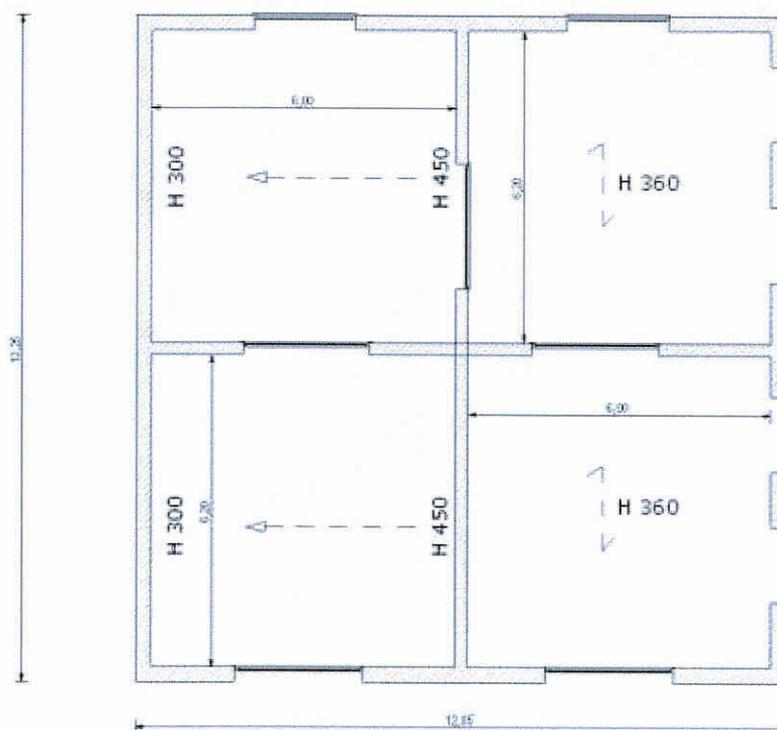
**FABBRICATO FOGLIO 9 PARTICELLA 350 SUB 1:** locale magazzino/deposito a un unico livello diviso in quattro locali. Dal sopralluogo si evince che il locale ha le finiture minime tipiche di un magazzino/deposito, destinazione utilizzata dalla proprietà.

Catastalmente è censita: Cat. C/6, classe U, cons 145 mq, Rendita € 419,36;

intestato a tre soggetti tra cui la sig.ra solo per i rispettivi Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 1/1; altri intestatari

Diritti e Oneri Reali nuda proprietà per 1/2;

Diritti e Oneri Reali nuda proprietà per 1/2;



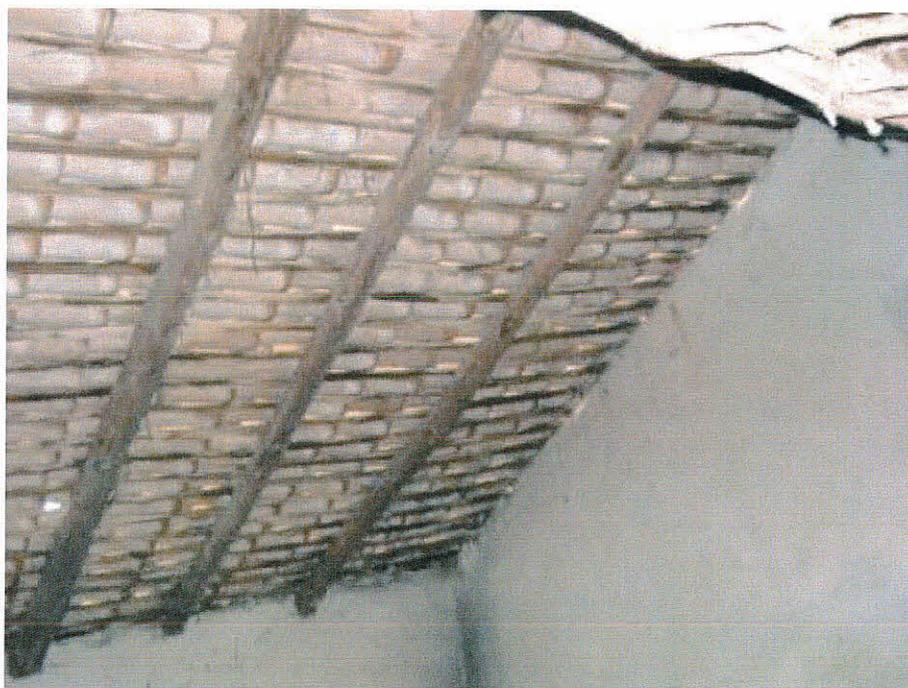
Pianta



Vista lato strada



Vista lato interno



Particolare copertura



Particolare interno



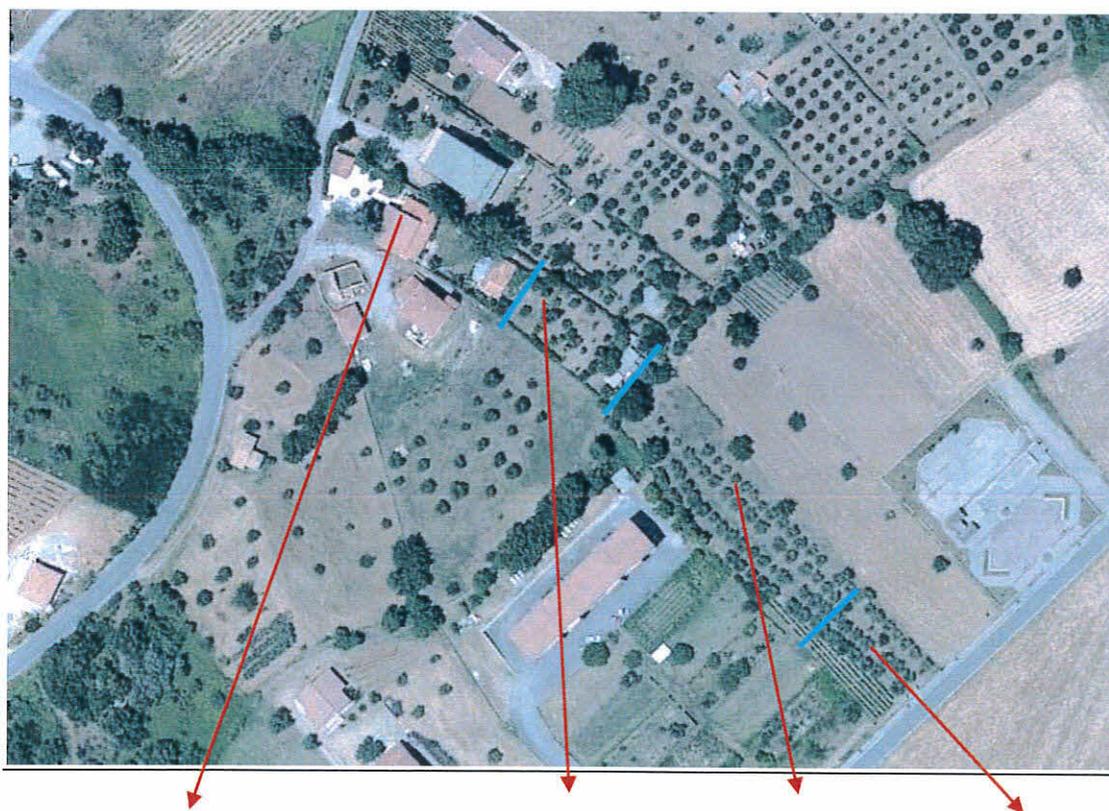
Particolare interno



Particolare interno

### **2.3 IMMOBILI NEL COMUNE DI MALVITO**

Nel Comune di Malvito ricadono i seguenti immobili:

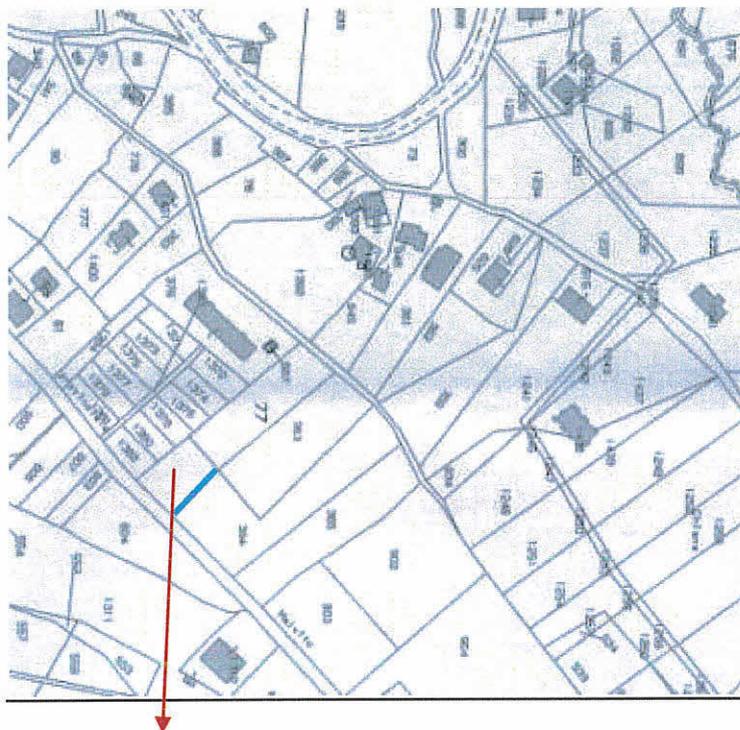


PART 946

PART 945

PART 77

PART 512



PART 512

**TERRENO FOGLIO 9 PARTICELLA 77:** terreno sito nella zona di espansione del comune di Malvito, alla contrada Piana, terreno pianeggiante con un leggero declivio verso la strada provinciale e priva di recinzione e delimitazione della proprietà; è la presenza di una piantagione di alberi di ulivo. Ora ricade nello strumento urbanistico in zona "residenziale di Completamento".

Catastralmente è censito qualità Uliveto, classe 1, sup 2.420 mq RD € 9.37, RA € 6.27;

intestato a tre soggetti tra cui la sig.ra solo per i rispettivi Diritti e Oneri Reali di  
 Usufrutto per 1/1;  
 altri intestatari

Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/2;

Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/2;

**TERRENO FOGLIO 9 PARTICELLA 512:** terreno sito nella zona di espansione del comune di Malvito, alla contrada Piana, terreno pianeggiante con un leggero declivio verso la strada provinciale con la quale confina, e priva di recinzione e delimitazione della proprietà; è la presenza di una piantagione di alberi d'ulivo. Tale particella non è riportata in mappa in quanto il frazionamento della particella originaria (n° 364) non è stato ancora inserito. Attualmente ricade nello strumento urbanistico in zona "residenziale di Completamento".

Catastralmente è censito qualità Vigneto, classe 1, sup 1100 mq RD € 5.11, RA € 3.69;

intestato a tre soggetti tra cui la sig.ra solo per i rispettivi Diritti e Oneri Reali di  
 Usufrutto per 1/1;  
 altri intestatari

Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/2;

Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/2;

**TERRENO FOGLIO 9 PARTICELLA 945:** terreno sito nella zona di espansione del comune di Malvito, alla contrada Piana, terreno pianeggiante con un leggero declivio verso la strada comunale è presente una recinzione e delimitazione della proprietà. Ora è parzialmente incolto eccetto la presenza di qualche albero d'ulivo. Ora ricade nello strumento urbanistico in zona "residenziale di Completamento".

Catastalmente è censito qualità Uliveto, classe 1, sup 1693 mq RD € 6.56, RA € 4.37;

intestato a tre soggetti tra cui la sig.ra \_\_\_\_\_ : solo per i rispettivi Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 1/1;  
altri intestatari

Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/2;

Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/2;

**TERRENO FOGLIO 9 PARTICELLA 360:** la particella indicata nell'atto di pignoramento (138/03) è stata frazionata generando le particelle n° 945 e 946 che saranno analizzate nei punti successivi:

**FABBRICATO FOGLIO 9 PARTICELLA 946 SUB 1:** fabbricato in contrada Piana, accessibile da strada provinciale e vicinale, Edificato con concessione n° 13/82 rilasciata dal comune di Malvito sulla particella al foglio 9 n° 360 (PE 138/03) poi soppressa, con mappale 8060.1/2001 generando due nuove particelle la n° 945 e la n° 946 (PE 242/11).

Il fabbricato è costituito da due piani, piano terra e piano primo e due pertinenze. Al piano terra, vi è la zona giorno, costituita da cinque vani, servizi e ampi portici, mentre al piano primo vi è la zona notte, costituita da tre stanze e servizi. Occupato stabilmente dalla sig.ra \_\_\_\_\_

La superficie lorda del piano terra è di circa 175 mq, mentre la superficie lorda del piano primo è di 76.00 mq; le pertinenze sono due singoli copri di fabbrica staccati dal fabbricato principale e sono il primo: un garage di circa 25 mq di superficie e il secondo una cantina/deposito di circa 84 mq. Il fabbricato ha una corte esterna di circa 1300 mq.

Ora il fabbricato si presenta con ottimi livelli di finiture e dotazioni impiantistiche. In fase di sopralluogo non si è riscontrata una difformità con quanto è in Catasto Fabbricati.

Per la rappresentazione planimetrica dei singoli piani e pertinenze si farà riferimento alla planimetria catastale allegata alla presente relazione.

Catastalmente è censito Cat A/7, classe U, 12 vani, rendita € 898.64;

intestato a tre soggetti tra cui la sig.ra \_\_\_\_\_ solo per i rispettivi Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 1/1.  
altri intestatari

Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/2;

Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/2;



Vista prospetto principale



Vista ingresso e corte



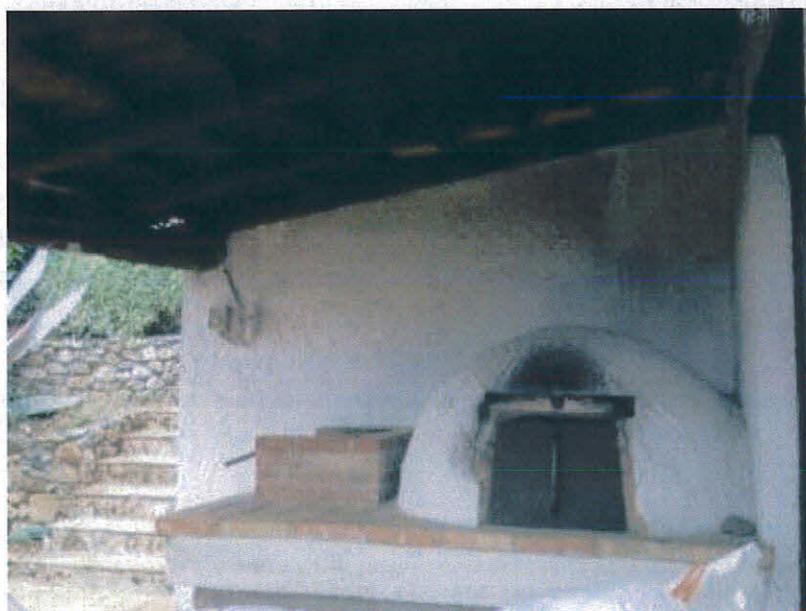
Vista corte



Vista pertinenza (garage) e corte



Vista interno seconda pertinenza



Vista seconda pertinenza



Vista interno alloggio



Vista interno alloggio



Vista scala interna



Vista particolare servizio igienico



Vista particolare pavimentazione



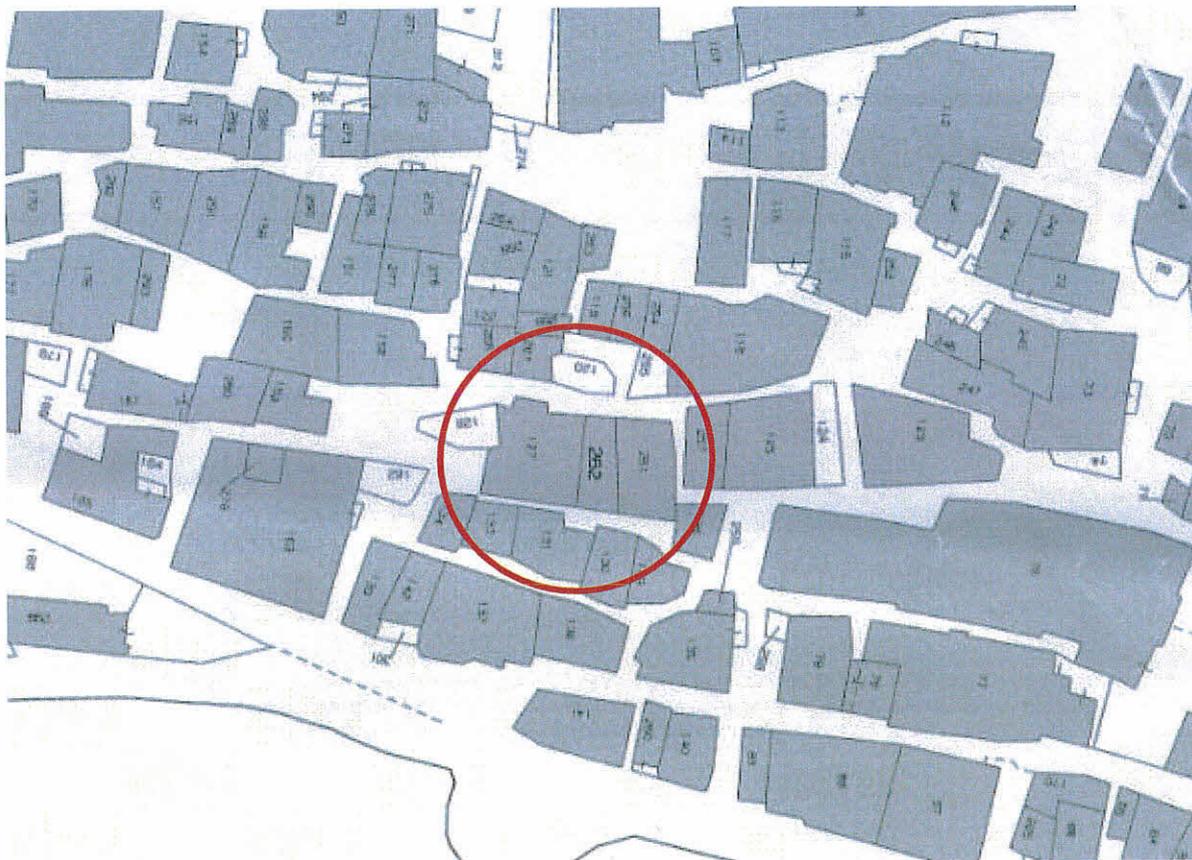
Vista particolare camera letto

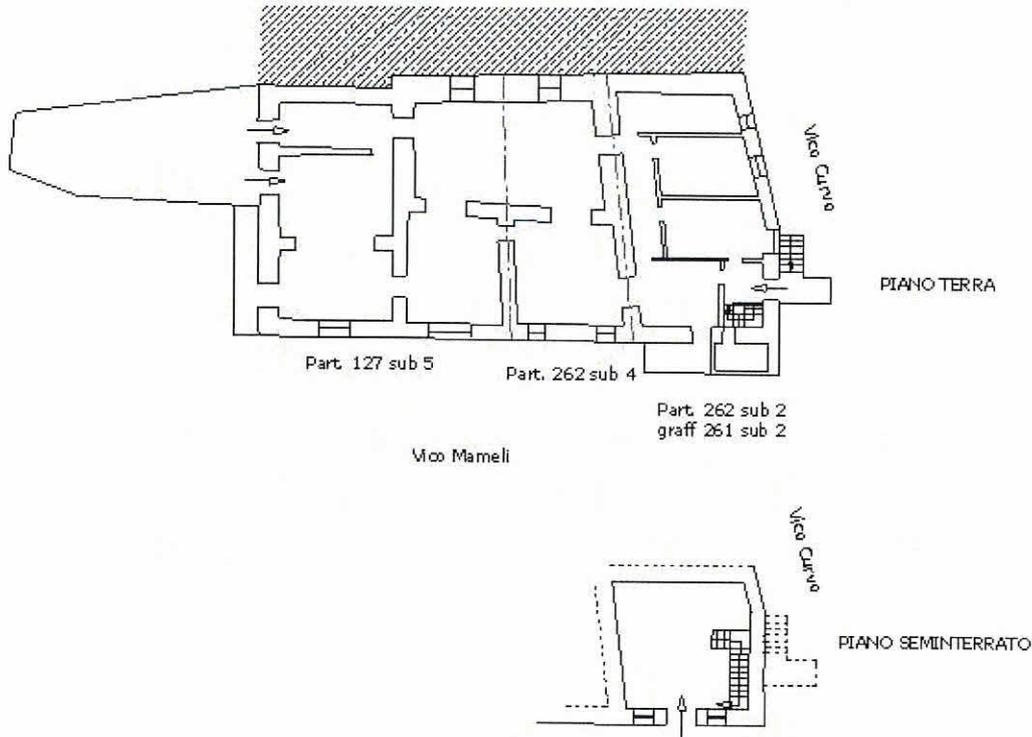
**FABBRICATO FOGLIO 15 PARTICELLA 127 SUB 3 e SUB 4 e PARTICELLA 262 SUB 2 e SUB 4** appartamento al piano terra di un fabbricato sito nel Centro Storico del Comune di Malvito. Occorre premettere che nell'atto di pignoramento n° 242/11 sono indicate e individuate quattro distinte unità immobiliari, contraddistinte con gli identificativi part. 127 sub 3, 127 sub 4, 262 sub 2 e 262 sub 4. Dalla ricognizione catastale è emerso che: la particella 262 sub 1 (indicata nell'atto di pignoramento n° 242/11) non esiste in quanto alla particella 262 sub 2 è graffata la particella 261 sub 2; le particelle 127 sub 3 e sub 4 risultano soppresse perché fuse nella particella definitiva 127 sub 5.

Dal sopralluogo è inoltre che l'unità immobiliari distinte catastalmente e per le quali non esistono planimetrie depositate in catasto, è, di fatto, un'unica unità immobiliare, come appare chiaro nell'allegata planimetria di rilievo e fotografie. Sempre dal sopralluogo risulta che la particella 261 sub 2 unita alla 262 sub 2 è in collegamento con altro vano, posto al piano inferiore, (di circa 36 mq) tramite scala.

In fase di sopralluogo si è riscontrata una profonda diversità catastale, tipiche dei centri storici, dove piccole unità immobiliari vengono, nel tempo, di fatto fuse o frazionate, senza alcun passaggio catastale.

Tale appartamento posto al piano terra è accessibile da Via Zumpini mediante la particella 128 non oggetto di nessuna delle due procedure ma, di fatto, costituisce pertinenza (ingresso) dell'immobile in esame, e da Largo Verdi. L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione, non presenta, infatti, particolari problematiche di degrado, tipiche degli edifici storici, pur avendo un lato, quello Ovest, interrato, quindi presenta ottimi livelli di abitabilità. L'appartamento è dotato di due possibilità d'ingresso, uno da Via Zumpini, l'altro da Vico Curvo. Dalle misurazioni effettuate è una superficie lorda di circa 325 mq.





Da quanto detto prima catastalmente le unità immobiliari sono distinte pertanto:

Foglio 15 particella 127 sub 5 (ex sub 3 e 4) Cat A/3 Classe 1, cons 6 vani rendita € 216.91, intestato a tre soggetti tra cui la sig.ra solo per i rispettivi Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 1/1;  
altri intestatari

Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/2;  
Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/2;

Foglio 15 particella 261 sub 2 graffata alla 262 sub 2 Cat A/5 Classe 2, cons 2.5 vani rendita € 72.30, intestato a tre soggetti tra cui la sig.ra solo per i rispettivi Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 1/1;  
altri intestatari

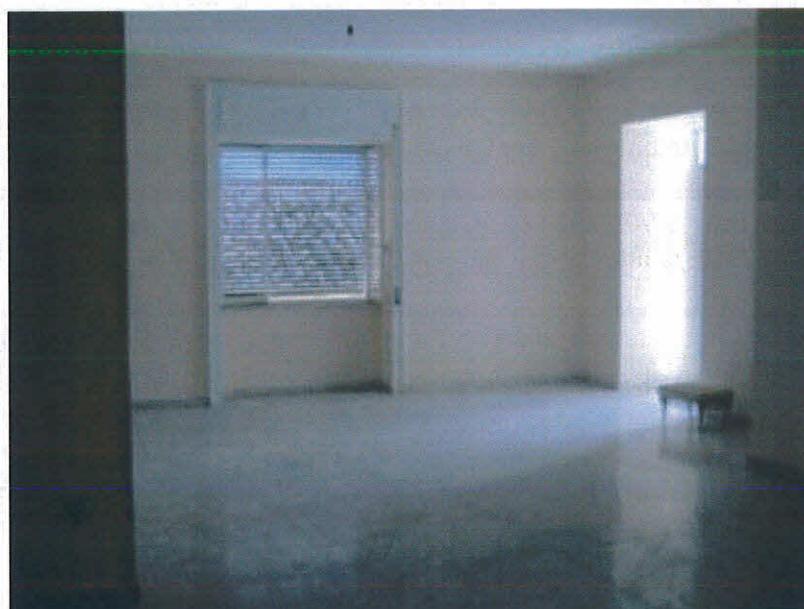
Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/2;  
Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/2;

Foglio 15 particella 262 sub 4 Cat A/4 Classe 2, cons 2 vani rendita € 53.71, intestato a tre soggetti tra cui la sig.ra solo per i rispettivi Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 1/1;  
altri intestatari

Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/2;  
Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/2;



Vista ingresso via Zumpini



Viste interne



Viste interne



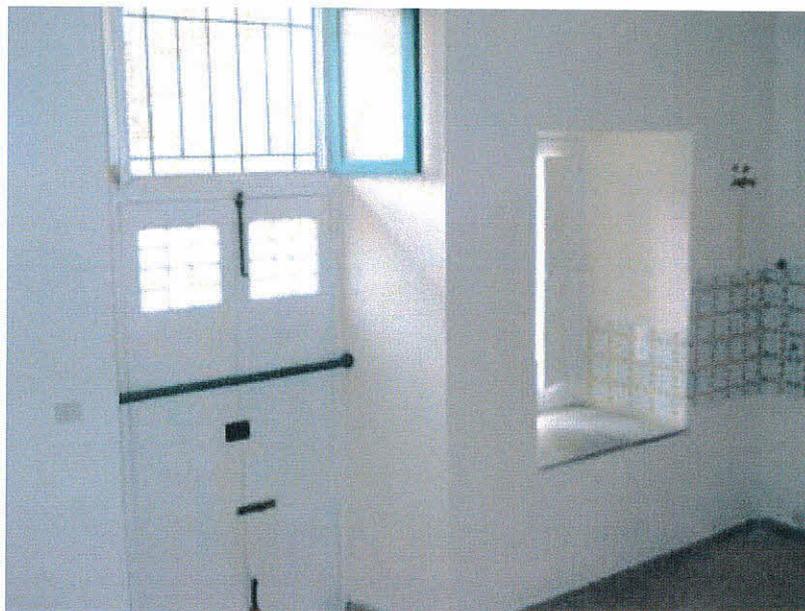
Vista servizio igienico



Particolare scala al vano piano seminterrato.



Particolare scala al vano piano seminterrato



Particolare vano piano seminterrato

**FABBRICATO FOGLIO 15 PARTICELLA 127 SUB 1:** magazzino, nel centro storico del Comune di Malvito, posto al piano seminterrato del fabbricato con ingresso da Vico Mameli di circa 20 mq, e per la quale non esiste planimetria depositata in catasto

Catastalmente è censito Cat C/6, classe U, sup 20 mq, rendita € 69.21;

Intestato a tre soggetti tra cui la sig.ra [redacted] solo per i rispettivi Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 1/1.

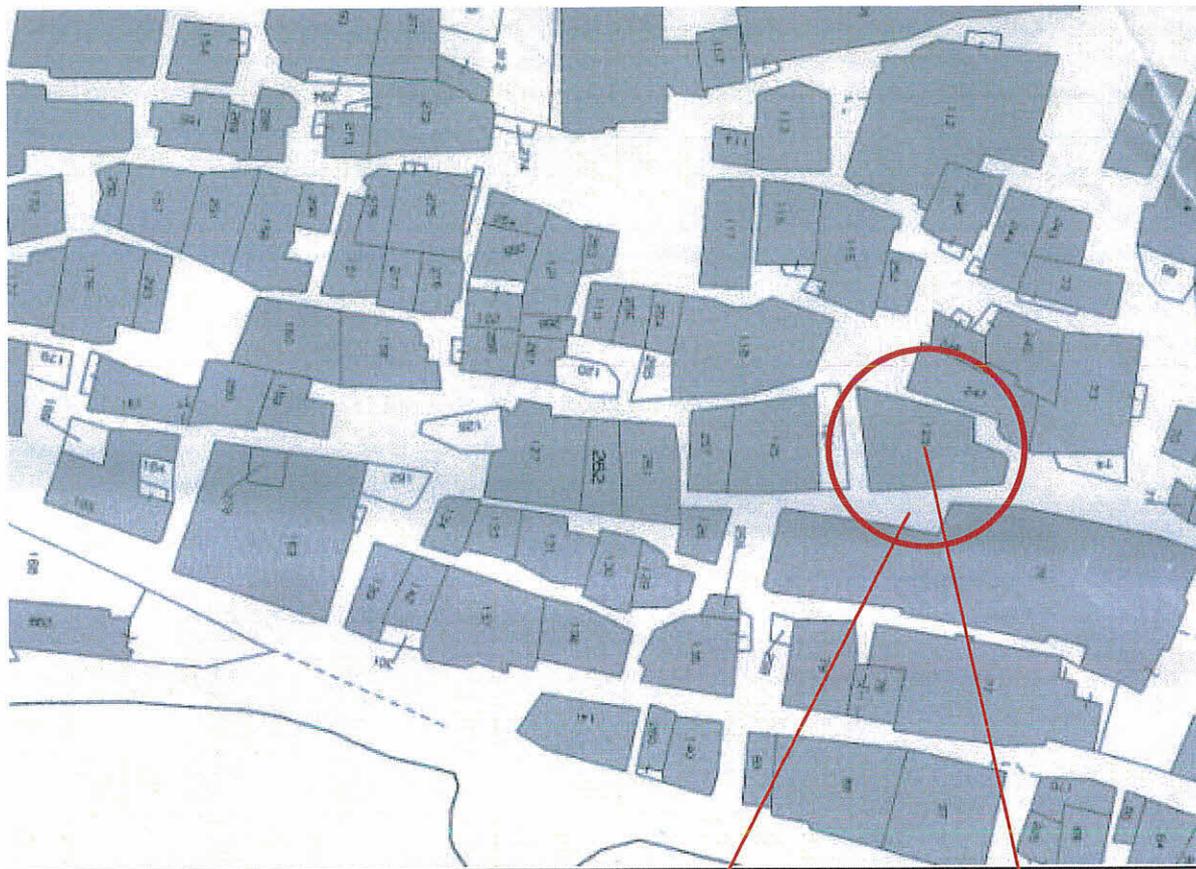
altri intestatari

Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/2;

Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/2;

**Oss:**

Per le particelle prima trattate la situazione catastale è completamente diversa da quanto è emerso in fase di sopralluogo, eseguito con la presenza della sig.ra [redacted] necessita quindi un'operazione di revisione catastale rispecchiante la situazione reale.



PART 123 SUB 1

PART 123 SUB 3 E SUB 4

**FABBRICATO FOGLIO 15 PARTICELLA 123 SUB 1:** magazzino, nel centro storico del Comune di Malvito, posto al piano terra con accesso su via Telesio. Dal sopralluogo risulta che l'immobile non è accessibile perché l'accesso non era in sicurezza, perché il fabbricato è da qualche tempo interessato da lavori di ristrutturazione. Per la planimetria si farà fede a quanto è catastalmente secondo la planimetria allegata alla presente.

Catastalmente è censito Cat C/6, classe U, sup 29 mq, rendita € 100.35;

intestato a tre soggetti tra cui la sig.ra \_\_\_\_\_ : solo per i rispettivi Diritti e Oneri Reali di proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni.  
altri intestatari

Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/3;  
Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/3;

**FABBRICATO FOGLIO 15 PARTICELLA 123 SUB 3 e SUB 4** appartamento in un fabbricato sito nel Centro Storico del Comune di Malvito. Occorre premettere che nell'atto di pignoramento n° 242/11 sono indicate e individuate due distinte unità immobiliari contraddistinte dai n sub 3 e sub 4, e per le quali non esistono planimetrie depositate in catasto, ma dal sopralluogo risulta che sono, di fatto, un'unica unità immobiliare, com'è nella planimetria di rilievo (fatta dal geom. S. Marchio, precedente CTU). Sempre dal sopralluogo risulta che l'immobile non è accessibile, perché l'accesso è stato murato, comunque l'edificio è interessato

da lavori di ristrutturazione. Pertanto per la valutazione si farà fede a quanto rilevato e misurato dal CTU precedente Geom. Serafino Marchio.

Si considererà una superficie lorda di 339,00 mq.

Particella 123 sub 3 Catastalmente è censito Cat A/4, classe U, 5 vani, rendita € 113.62;

intestato a tre soggetti tra cui la sig.ra solo per i rispettivi Diritti e Oneri Reali di proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni.

altri intestatari

Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/3;  
Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/3;

Particella 123 sub 4 Catastalmente è censito Cat A/5, classe U, 1 vani, rendita € 24.79;

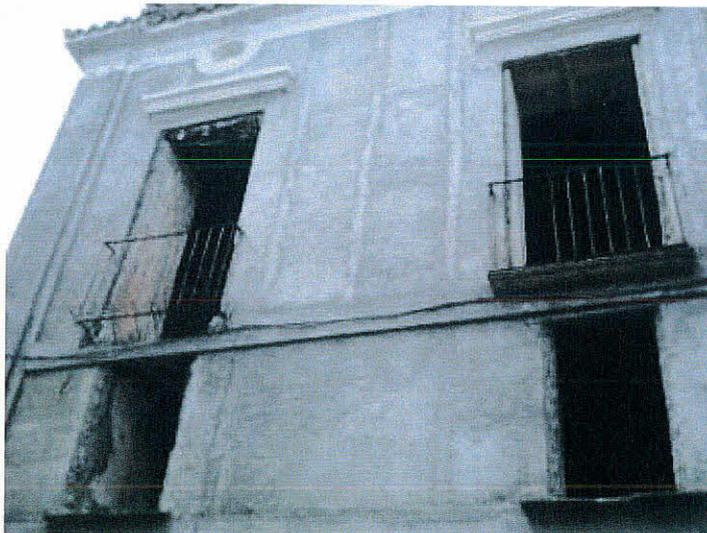
intestato a tre soggetti tra cui la sig.ra solo per i rispettivi Diritti e Oneri Reali di proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni.

altri intestatari

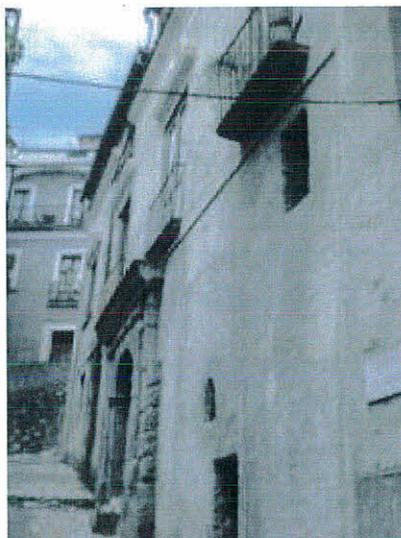
Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/3;  
Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/3;

#### NOTA

occorre precisare che per i suddetti immobili (incluso il sub 1) nella procedura 241/11 è considerata una quota di piena proprietà pari a 4/18, mentre nella ispezione ipotecaria (eseguita del Geom, S. Marchio, precedente CTU) n° 18955 del 2011 risulta come formalità (oltre quelli di Ipoteca e Pignoramento) quella dell'Atto tra Vivi - compravendita – del 28/01/1997 Rep. 39835, rispetto al quale la quota di piena proprietà è pari a 1/3 (come risulta talaltro anche in banca dati Catasto fabbricati).

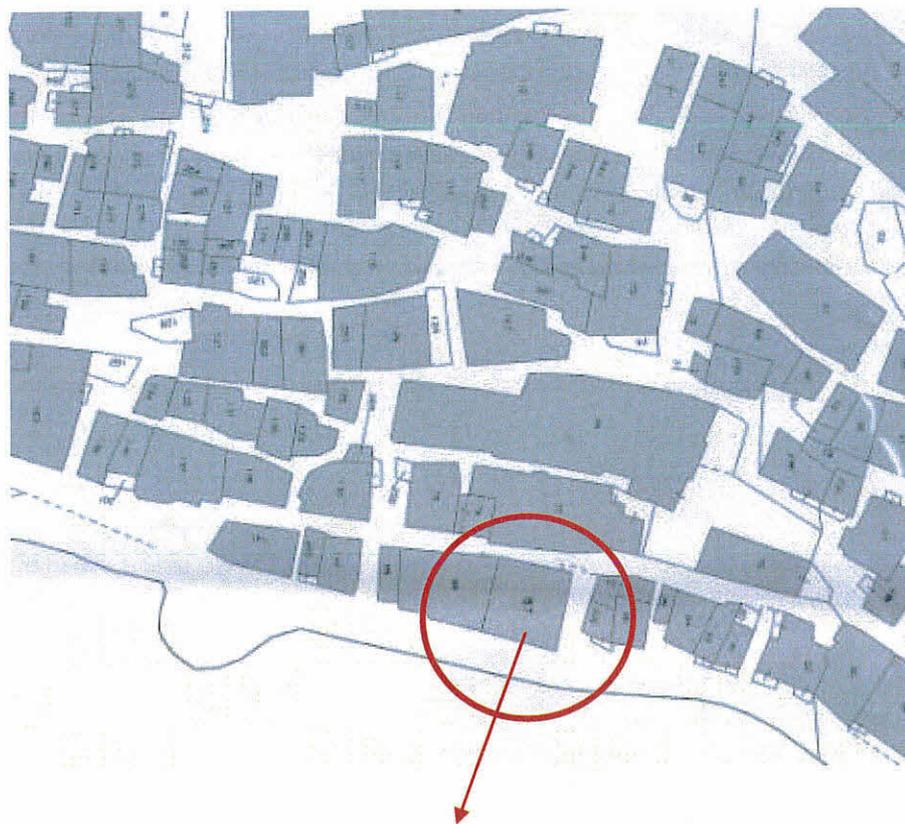


Vista prospetto



Vista lato ingresso

**FABBRICATO FOGLIO 15 PARTICELLA 87 SUB 4**



PART 87 SUB 4

Appartamento in un fabbricato nel Centro Storico di Malvito, accessibile dalla strada comunale Via Roma. Il fabbricato è costituito da tre piani: piano terra, piano primo e piano secondo, quest'ultimo di altra proprietà. Al piano terra, vi sono l'androne d'ingresso con scala per il piano superiore e la zona giorno, costituita da due vani, servizi e ripostiglio, mentre al piano primo vi sono la zona soggiorno/studio e zona notte, costituita da cinque stanze e servizio. La superficie lorda del piano terra è di circa 175 mq, mentre la superficie lorda del piano primo è di 76.00 mq;

Ora il fabbricato si presenta con ottimi livelli di finiture e dotazioni impiantistiche. In fase di sopralluogo non si è riscontrata una difformità con quanto è in Catasto fabbricati ed è occupata stabilmente dalla sig.ra \_\_\_\_\_, sorella dell'esecutata, che vanta diritti e oneri reali di: nuda proprietà per 1/3.

Per la rappresentazione planimetrica dei singoli piani e pertinenze si farà riferimento alla planimetria catastale allegata alla presente relazione.

Catastalmente è censito Cat A/3, classe 2, 9.5 vani, rendita € 402.32;

intestato a quattro soggetti tra cui la sig.ra \_\_\_\_\_ solo per i rispettivi Diritti e Oneri Reali di nuda proprietà per 1/3.

altri intestatari

Diritti e Oneri Reali nuda proprietà per 1/3;

Diritti e Oneri Reali usufrutto per 1000/1000;

Diritti e Oneri Reali nuda proprietà per 1/3;



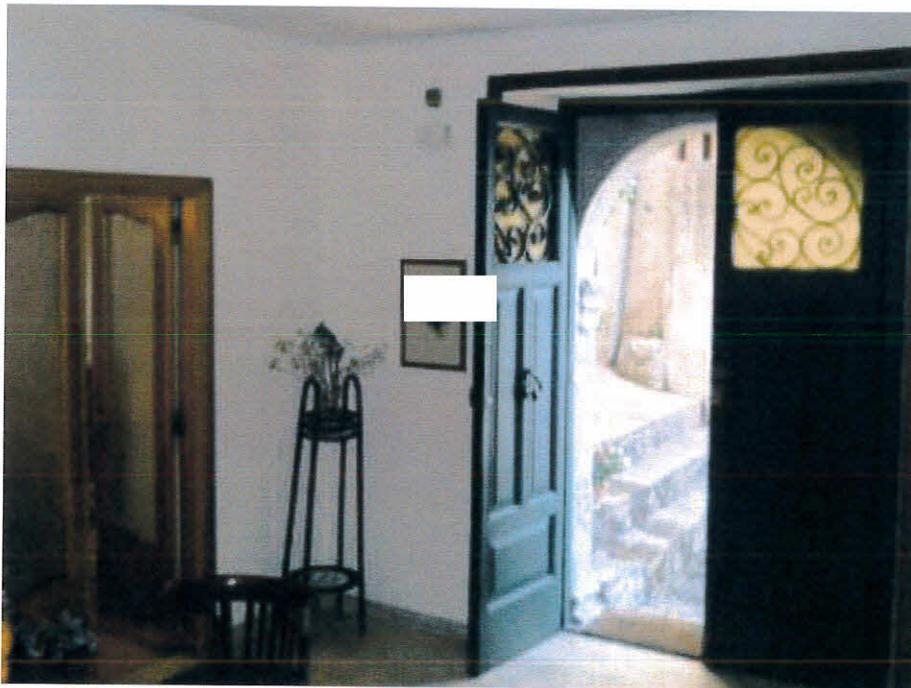
Vista ingresso da Via Roma



Vista piano primo



Vista androne ingresso piano terra / scala piano primo



Vista androne ingresso piano terra



Vista interno



Vista ambiente piano primo



Vista ambiente piano primo



Vista camera letto piano primo



Vista servizio

### 3 CRITERIO DI STIMA

Il metodo della stima comparativa o meglio «analogico-comparativa», si basa sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi di qualità e posizione rispetto a quello di stima. Su tale metodo si basa il metodo fiscale attuale, Provvedimento del 27/07/2007 dell’Agenzia delle Entrate, per la determinazione del Valore Normale dei Fabbricati e corrisponde a quanto espresso dalle varie sentenze della Cassazione per la quale si stabilisce che il valore di mercato in comune commercio è da ottenersi con il metodo di stima detto «comparativo».

Ai fini del punto precedente, il valore dell’immobile é determinato dal prodotto fra la “superficie convenzionale o catastale” o “superficie commerciale calcolata” e il valore unitario determinato dall’analisi del mercato immobiliare.

Per eseguire la valutazione dell’immobile, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, si é chiesto ad alcune agenzie immobiliari al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita della tipologia considerata, per l’immobile in oggetto, descritto nei punti precedenti, ma è emerso che il mercato di Malvito e Santa Caterina Albanese, per la tipologia e la zona, in cui ricadono gli immobili in oggetto è in piena stagnazione. Pertanto dal quadro emerso, si prende in analisi la quotazione di riferimento dell’Agenzia del territorio – OMI relativa al secondo semestre 2013.

#### STIMA DEL VALORE DELL’USUFRUTTO

Secondo la letteratura tecnica il valore del diritto di usufrutto è calcolato come accumulazione del reddito annuale, costante e posticipato dell’usufruttuario:

$$Vu = Ru(qn - 1/rqn) \quad \text{dove:}$$

Vu = valore del diritto d’usufrutto;

Ru = reddito medio annuo derivante all'usufruttuario per il godimento della cosa, al netto delle spese; il reddito lordo è determinato come somma degli affitti annui ottenibili dalla cessione in locazione dell'immobile. Il canone di affitto è stato determinato sulla base dei canoni di locazione medi dell'area, tenendo conto delle caratteristiche del fabbricato. Le norme contrattuali prevedono che usualmente l'affitto sia pagato ogni mese anticipatamente e che la cauzione sia fruttifera per l'affittuario.

n = anni di durata dell'usufrutto dal momento della stima alla scadenza dell'usufrutto;

r = saggio di attualizzazione.

#### STIMA DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'

Il valore della nuda proprietà (Vnp) è determinato scontando il valore di mercato del bene (Vm) (ai prezzi del momento di stima) per la presumibile durata dell'usufrutto:

$$Vnp = Vm \times 1/q^n \quad \text{dove}$$

Vnp = valore della nuda proprietà;

Vm = valore di mercato del bene (per capitalizzazione dei redditi annui) del momento di stima (2014)

$1/q^n$  = coefficiente di anticipazione a sconto composto discontinuo annuo;

n = anni di durata dell'usufrutto dal momento della stima alla scadenza dell'usufrutto;

r = saggio di capitalizzazione

#### STIMA DEL VALORE NORMALE DEL FABBRICATO

Il valore del Valore Normale del Fabbricato all'attualità (Vm) è calcolato utilizzando la formula relativa alla capitalizzazione dei redditi annui (Ru) che fornisce la accumulazione iniziale di annualità costanti posticipate e illimitate. In formulazione

$$Vm = Ru / r$$

(Manuale di Estimo The McGraw-Hill Companies srl 2005)

### 3.1 FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

#### IMMOBILI NEL COMUNE DI COSENZA

**TERRENO FOGLIO 22 PARTICELLA 891:** terreno sito nel Centro Storico del Comune di Cosenza; estensione di 420 mq;

Nuda proprietà per 1000/1000;

STIMA DEL VALORE DI MERCATO: considerando il livello di accessibilità, la posizione e l'aspetto paesaggistico, si considera un prezzo di mercato di 30,00 €/mq, pertanto

$$Vm = \text{Sup cat} \times 30,00 \text{ €/mq} = 420 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} = \mathbf{12.600,00 \text{ €}}$$

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE "r"

Il valore di r è stato determinato sulla base del rendimento medio dei BTP decennali, al netto dell'inflazione.

Rendimento BTP: 4,38%

Saggio di inflazione: 1.1 %

Valore di r :  $4,38 - 1,1 = 3,28\%$

#### DETERMINAZIONE DELLA DURATA DEL DIRITTO DI USUFRUTTO

A norma del codice civile, in assenza di diversa indicazione, il diritto di usufrutto dura fino alla morte dell'usufruttuario. La durata della vita attesa è stata ricavata dalle tavole di mortalità e della speranza di vita fornite dall'ISTAT per la popolazione femminile della provincia di COSENZA.

Età dell'usufruttuario al momento della stima: 57 anni.

Sesso: femmina.

Vita media attesa: 30,657 anni (arrotondati a 31) quindi:

STIMA DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'

Il valore della nuda proprietà (Vnp) è determinato scontando il valore di mercato del bene (Vm) per la presumibile durata dell'usufrutto:  $Vnp = Vm \times 1/qn$

$$Vnp = Vm \times 1/qn = 12.600,00 \text{ €} \times 1/(1 + 0.033)^{31} = \mathbf{4.605,30 \text{ €}}$$

**ABITAZIONE FOGLIO 22 PARTICELLA 892 SUBALTERNO 2:** appartamento al piano secondo di un palazzo posto nel Centro Storico di Cosenza;

superficie lorda di circa 130 mq, corte esterna di circa 40 mq, quindi una sup = 135 mq;

Usufrutto per 7/12;

Per tale immobile non potendo utilizzare direttamente il criterio specificato in premessa, perché il Ru (reddito medio annuo derivante all'usufruttuario per il godimento della cosa) fa riferimento a un immobile capace di generare reddito e l'immobile ora non è abitabile, si procederà nel modo seguente:

Stima dei Costi di Manutenzione Straordinaria:

L'alloggio richiede lavori di manutenzione straordinaria, per renderlo abitabile, lavori che possono stimarsi in circa 300,00€/mq, quindi:

$$\text{Costi (Manut Stra)} = 130 \text{ mq} \times 300,00\text{€/mq} = 39.000,00 \text{ €};$$

Stima del Valore Normale Unitario

Considerando solo la quotazione minima di riferimento dell'Agenzia del territorio – OMI relativa al secondo semestre 2013, codice di zona D3, microzona catastale 3, abitazioni di tipo economico.

Val OMI min = 780€/mq ribassata del 15 %, quindi 665,00 €/mq:

Perciò, avendo rilevato 135 mq di superficie commerciale d'immobile, e assumendo pari a 665,00 €/mq il valore di mercato (VNU) a metro quadrato dell'unità, si ha.

$$V \text{ mercato immobile} = \text{mq} \times 665,00 \text{ €/mq} = 89.775,00 \text{ €};$$

Stima del Valore Normale Unitario Corretto (stima immobile al "rustico")

$$V \text{ mc (VI)} = V \text{ mercato immobile} - \text{Costi (Man Stra)} = 89.775,00 \text{ €} - 39.000,00 \text{ €} = \mathbf{50.775,00 \text{ €}}$$

Stima del Valore Nuda proprietà

$$Vnp = Vm \times 1/qn = 50.775,00 \text{ €} \times 1/(1 + 0.033)^{31} = 18.585,26 \text{ €}$$

Stima del Valore Usufrutto totale

Considerando la formulazione comunemente accettata (metodo fiscale)  $Vnp = Vm - Vu$  si ha che  $Vu = Vm - Vnp$  quindi:

$$Vu = Vm - Vnp = 50.775,00 \text{ €} - 18.585,26 \text{ €} = 32.264,33 \text{ €}$$

Stima del Valore Usufrutto (potenziale) per la quota della sig.ra (Usufrutto per 7/12)

$$Vu \text{ (quota 7/12)} = Vu \times 7/12 = 32.264,33 \text{ €} \times 7/12 = \mathbf{18.820,86 \text{ €}}$$

Considerando che dalla scheda catastale, particella 892 sub 2, si ricava che la particella 891 è inclusa, quindi esiste un'irregolarità catastale in seno alla particella 892 sub 2.

Quindi per sanare tale irregolarità catastale occorre sostenere una spesa stimabile in **500,00 €** pertanto

$$Vu \text{ corretto} = 18.820,86 \text{ €} - 500,00\text{€} = \mathbf{18.320,86 \text{ €}}$$

IMMOBILI NEL COMUNE DI SANTA CATERINA ALBANESE

**TERRENO FOGLIO 9 PARTICELLA 57:** terreno sito nella zona rurale e periferica del comune di Santa Caterina Albanese.

Uliveto, classe 2, sup 3.800 mq RD € 8.83; Vigneto, classe 2, sup 4.650 mq, RD € 22.81

Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 1/1;

Ora è "non messo in produzione" inoltre la sig.ra \_\_\_\_\_ non è titolare d'impresa agricola, quindi non è intestataria di Beneficio Fondiario, pertanto per il calcolo dell'usufrutto si utilizzerà il metodo "fiscale" quindi:

Calcolo del valore dell'immobile (Uliveto):

$Vm = RD \text{ rivalutato del } 25 \% \times (135 \text{ per i terreni agricoli non condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali}) = [8.83 + (8.83 \times 0.25)] \times 135 = \mathbf{1.490,06 \text{ €}}$ .

Rendita annua =  $Vf \times 2.5 \% \text{ (dall'1 gennaio 2012)} = 1.490,06 \text{ €} \times 2.5 \% = 37.25 \text{ €}$

$Vu = Ra \times \text{coeff. (Decreto interdirigenziale in data 22 dicembre 2011 nuova tabella dei coefficienti in funzione dell'età dell'usufruttuario dal 1 gennaio 2012)} = 37.25 \text{ €} \times 24 = \mathbf{894,00 \text{ €}}$

$Vnp = Vm - Vu = 1.490,06 \text{ €} - 894,00 \text{ €} = \mathbf{596,00 \text{ €}}$

Calcolo del valore dell'immobile (Vigneto):

$Vm = RD \text{ rivalutato del } 25 \% \times (135 \text{ per i terreni agricoli non condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali}) = [€ 22.81 + (€ 22.81 \times 0.25)] \times 135 = \mathbf{3.849,19 \text{ €}}$ .

Rendita annua =  $Vf \times 2.5 \% \text{ (dal 1 gennaio 2012)} = 3.849,19 \text{ €} \times 2.5 \% = 96,23 \text{ €}$

$Vu = Ra \times \text{coeff. (decreto interdirigenziale in data 22 dicembre 2011 nuova tabella dei coefficienti in funzione dell'età dell'usufruttuario dal 1 gennaio 2012)} = 96,23 \text{ €} \times 24 = \mathbf{2.309,51 \text{ €}}$

$Vnp = Vm - Vu = 3.849,19 \text{ €} - 2.309,51 \text{ €} = \mathbf{1.539,68 \text{ €}}$

Il valore dell'usufrutto per l'immobile trattato, considerando che la quota concernente, la Sig.ra \_\_\_\_\_ e di 1/1 è

$$Vu = Vu \text{ (Uliv)} + Vu \text{ (Vig)} = 894,00 \text{ €} + 2.309,51 \text{ €} = \mathbf{3.203,51 \text{ €}}$$

**TERRENO FOGLIO 9 PARTICELLA 154:** terreno sito nella zona rurale e periferica del comune di Santa Caterina Albanese

SEM ARB, classe 2, sup 14.070 mq RD € 47.23;

Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 1/1;

Ora è "non messo in produzione" inoltre la sig.ra \_\_\_\_\_, non è titolare d'impresa agricola, quindi non è intestataria di Beneficio Fondiario, pertanto per il calcolo dell'usufrutto si utilizzerà il metodo "fiscale" quindi:

Calcolo del valore dell'immobile:

$Vm = RD \text{ rivalutato del } 25 \% \times (135 \text{ per i terreni agricoli non condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali}) = [€ 47.23 + (€ 47.23 \times 0.25)] \times 135 = \mathbf{7.970,06 \text{ €}}$ .

Rendita annua =  $Vf \times 2.5 \% \text{ (dal 1 gennaio 2012)} = 7.970,06 \text{ €} \times 2.5 \% = \mathbf{199.25 \text{ €}}$

$Vu = Ra \times \text{coeff. (decreto interdirigenziale in data 22 dicembre 2011 nuova tabella dei coefficienti in funzione dell'età dell'usufruttuario dal 1 gennaio 2012)} = 199.25 \text{ €} \times 24 = \mathbf{4.782.04 \text{ €}}$

$Vnp = Vm - Vu = 7.970,06 \text{ €} - 4.782.04 \text{ €} = \mathbf{3.188,02 \text{ €}}$

Il valore dell'usufrutto per l'immobile trattato, considerando che la quota concernente, la Sig.ra D. \_\_\_\_\_ è di 1/1 è

$$Vu = \mathbf{4.782.04 \text{ €}}$$

**TERRENO FOGLIO 9 PARTICELLA 349:** terreno sito nella zona rurale e periferica del comune di Santa Caterina Albanese,

FICHETO, classe 1, sup 31.975 mq, RD € 189.91;

Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 100/100;

Ora è "non messo in produzione" inoltre la sig.ra \_\_\_\_\_ non è titolare d'impresa agricola, quindi non è intestataria di Beneficio Fondiario, pertanto per il calcolo dell'usufrutto si utilizzerà il metodo "fiscale" quindi:

Calcolo del valore dell'immobile:

**Vm** = RD rivalutato del 25 % x (135 per i terreni agricoli non condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali) = € 189.91 + € 189.91 x 0.25)] x 135 = **32.047,31 €**

Rendita annua = Vf x 2.5 % (dal 1 gennaio 2012)= 32.047,31 € x 2.5 % = **801.18 €**

**Vu** = Ra x coeff. (decreto interdirigenziale in data 22 dicembre 2011 nuova tabella dei coefficienti in funzione dell'età dell'usufruttuario dal 1 gennaio 2012)= 801.18 € x 24 = **19.228,39 €**

**Vnp** = Vm – Vu = 32.047,31 € - 19.228,39 € = **12.818,92 €**

Il valore dell'usufrutto per l'immobile trattato, considerando che la quota concernente, la Sig.ra D. \_\_\_\_\_ è di 100/100 è

**Vu = 19.228,39 €**

**FABBRICATO FOGLIO 9 PARTICELLA 348 SUB 2:** abitazione in Contrada Cutura

Superficie lorda totale di circa 130 mq;

Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 1/1

STIMA DEL VALORE DELL'USUFRUTTO DEL FABBRICATO

Il valore del diritto di usufrutto è calcolato come accumulazione del reddito annuale, costante e posticipato dell'usufruttuario:  $Vu = Ru (qn-1/rqn.)$

DETERMINAZIONE DEL REDDITO LORDO

Il reddito lordo è determinato come somma degli affitti annui ottenibili dalla cessione in locazione dell'immobile. Il canone di affitto è stato determinato sulla base dei canoni di locazione medi dell'area, tenendo conto delle caratteristiche del fabbricato. Le norme contrattuali prevedono che usualmente l'affitto sia pagato ogni mese anticipatamente e che la cauzione sia fruttifera per l'affittuario.

Canone lordo mensile calcolato considerando dei valori OMI per le Abitazioni di tipo Economico 2° semestre 2013:

Canone lordo mensile = 1.50 €/mq x mese x 130 mq = 195,00 euro/mese

Canone annuale: 195,00 euro/mese x 12 mesi = 2.340,00 euro/anno

Interessi maturati a fine anno dalle rate di canone pagate

Saggio: 2.5% Dm Economia 12/12/2011

Interessi: 195,00 x (0.025 X 78/12) = 31.69 €

TOTALE REDDITO LORDO DELL'USUFRUTTUARIO:

Rl = Canone annuale + Interessi Canone = 2.340,00 + 31.69 = 2.371,70 euro/anno

DETERMINAZIONE DELLE SPESE

Le spese sono sinteticamente calcolate in percentuale del valore del canone di affitto. Le percentuali delle singole voci, ricavate da un'indagine sul mercato locale degli affitti, e il totale delle spese sono riportati nella tabella seguente:

Voce di spesa	Percentuale del canone	Importo (euro)
manutenzioni ordinarie	7%	166.02
amministrazione	5%	118.59
sfitto	2%	47.43
inesigibilità	2%	47.43
imposte	6%	147.99

spese condominiali	0	0
Totale (sp)	22 %	521.77

#### DETERMINAZIONE DEL REDDITO NETTO

Il reddito netto è pari a:

$$Ru = Rl - sp = 2.371,70 \text{ euro/anno} - 521.77 \text{ euro/anno} = 1.849.93 \text{ euro/anno}$$

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE "r"

Il valore di r è stato determinato sulla base del rendimento medio dei BTP decennali, al netto dell'inflazione.

Rendimento BTP: 4,38%

Saggio di inflazione: 1.1 %

Valore di r :  $4,38 - 1,1 = 3,28\%$

#### DETERMINAZIONE DELLA DURATA DEL DIRITTO DI USUFRUTTO

A norma del codice civile, in assenza di diversa indicazione, il diritto di usufrutto dura fino alla morte dell'usufruttuario. La durata della vita attesa è stata ricavata dalle tavole di mortalità e della speranza di vita fornite dall'ISTAT per la popolazione femminile della provincia di COSENZA.

Età dell'usufruttuario al momento della stima: 57 anni.

Sesso: femmina.

Vita media attesa: 30,657 anni (arrotondati a 31)

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO

Il valore del diritto di usufrutto è così determinato:

$$Vu = Ru (qn - 1/rqn) = 1.849.93 \text{ euro/anno} (1.033^{31} - 1) / (0.033 \times 1.033^{31}) = 35.574,15 \text{ €}$$

Il valore dell'usufrutto per l'immobile trattato, considerando che la quota concernente, la Sig.ra è di 1/1 è

$$\mathbf{Vu = 35.574,15 \text{ €}}$$

#### STIMA DEL VALORE NORMALE DEL FABBRICATO

$$Vm = Ru / r = 1.849.93 / 0.033 = 56.058,48 \text{ €}$$

#### STIMA DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'

$$Vnp = Vm \times 1/qn = 56.058,48 \text{ €} \times 1/1.033^{31} = 20.489,37 \text{ €};$$

**FABBRICATO FOGLIO 9 PARTICELLA 348 SUB 3:** locale magazzino di altezza pari a 2.15 mt, posto al piano seminterrato del fabbricato contenente anche il sub 2, per quanto è emerso dal sopralluogo, l'immobile non è in condizione di produrre autonomamente del reddito se non come pertinenza del sub 2 (prima valutato) pertanto la stima dell'usufrutto si stima nella percentuale del 5 % nella valutazione del subalterno 2.

Il valore dell'usufrutto per l'immobile trattato, considerando che la quota relativa alla sig.ra è di 1/1 è

$$\mathbf{Vu = 35.574,15 \text{ €} \times 5 \% = 1.778,70 \text{ €}}$$

**FABBRICATO FOGLIO 9 PARTICELLA 350 SUB 1:** locale magazzino a un unico livello diviso in quattro locali Dal sopralluogo si evince che il locale ha le finiture minime tipiche di un magazzino/deposito.

superficie lorda totale di circa 145 mq;

Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 1/1

#### DETERMINAZIONE DEL REDDITO LORDO

Il reddito lordo è determinato come somma degli affitti annui ottenibili dalla cessione in locazione dell'immobile. Il canone di affitto è stato determinato sulla base dei canoni di locazione medi dell'area, tenendo conto delle caratteristiche del fabbricato. Le norme contrattuali prevedono che usualmente l'affitto sia pagato ogni mese anticipatamente e che la cauzione sia fruttifera per l'affittuario.

Canone lordo mensile calcolato considerando i valori OMI per BOX al 2° semestre 2013 decurtati del 70% per le condizioni di manutenzione e il baso livello di dotazione impiantistica:

$$\text{Canone lordo mensile} = (0,45 + 0,69) / 2 = 0,57 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 145 \text{ mq} = 82,65 \text{ euro/mese}$$

$$\text{Canone annuale: } 82,65 \text{ euro/mese} \times 12 \text{ mesi} = 991,80 \text{ euro/anno}$$

Interessi maturati a fine anno dalle rate di canone pagate

Saggio: 2.5% Dm Economia 12/12/2011

$$\text{Interessi: } 82,65 \times (0,025 \times 78/12) = 13,43 \text{ €}$$

TOTALE REDDITO LORDO DELL'USUFRUTTUARIO:

$$\text{RI} = \text{Canone annuale} + \text{Interessi Canone} = 991,80 + 13,43 = 1.005,23 \text{ euro/anno}$$

#### DETERMINAZIONE DELLE SPESE

Le spese sono sinteticamente calcolate in percentuale del valore del canone di affitto. Le percentuali delle singole voci, ricavate da un'indagine sul mercato locale degli affitti, e il totale delle spese sono riportati nella tabella seguente:

Voce di spesa	Percentuale del canone	Importo (euro)
manutenzioni ordinarie	5%	50.26
amministrazione	5%	50.26
sfitto	2%	20.10
inesigibilità	2%	20.10
imposte	6%	60.32
spese condominiali	0	0
Totale (sp)	21 %	211.10

#### DETERMINAZIONE DEL REDDITO NETTO

Il reddito netto è pari a:

$$\text{Ru} = \text{RI} - \text{sp} = 1.005,23 \text{ euro/anno} - 211,10 \text{ euro/anno} = 794,13 \text{ euro/anno}$$

#### DETERMINAZIONE DELLA DURATA DEL DIRITTO DI USUFRUTTO

A norma del codice civile, in assenza di diversa indicazione, il diritto di usufrutto dura fino alla morte dell'usufruttuario. La durata della vita attesa è stata ricavata dalle tavole di mortalità e della speranza di vita fornite dall'ISTAT per la popolazione femminile della provincia di COSENZA.

Età dell'usufruttuario al momento della stima: 57 anni.

Sesso: femmina.

Vita media attesa: 30,657 anni (arrotondati a 31)

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO

Il valore del diritto di usufrutto è così determinato:

$$\text{Vu} = \text{Ru} (qn - 1 / rqn) = 794,13 \text{ euro/anno} (1,033^{31} - 1) / (0,033 \times 1,033^{31}) = 15.271,12 \text{ €}$$

Il valore dell'usufrutto per l'immobile trattato, considerando che la quota concernente, la Sig.ra D. è di 1/1 è.

$$\text{Vu} = 15.271,12 \text{ €}$$

#### STIMA DEL VALORE NORMALE DEL FABBRICATO

$$V_m = R_u / r = 794,13 / 0,033 = 24.064,55 \text{ €}$$

STIMA DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'

$$V_{np} = V_m \times 1 / q_n = 24.064,55 \text{ €} \times 1 / 1,033^{31} = 8.795,60 \text{ €};$$

### IMMOBILI NEL COMUNE DI MALVITO

**TERRENO FOGLIO 9 PARTICELLA 77:** terreno sito nella zona di espansione comune di Malvito, alla contrada Piana.

Superficie catastale 2.420 mq

Ora ricade nello strumento urbanistico in zona "residenziale di Completamento".

Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 1/1

per il calcolo dell'usufrutto si utilizzerà il metodo "fiscale" quindi:

Calcolo del valore dell'immobile: poiché il mercato di Malvito è in piena stagnazione, si considera un prezzo di 20,00 €/mq quindi

$$V_m = \text{sup cat} \times 20,00 \text{ €/mq} = 2.420 \text{ mq} \times 20,00 \text{ €/mq} = \mathbf{48.400,00 \text{ €}}$$

$$\text{Rendita annua} = V_f \times 2,5 \% \text{ (dal 1 gennaio 2012)} = 48.400,00 \text{ €} \times 2,5 \% = 1.210,00 \text{ €}$$

$$V_u = R_a \times \text{coeff. (decreto interdirigenziale in data 22 dicembre 2011 nuova tabella dei coefficienti in funzione dell'età dell'usufruttuario dal 1 gennaio 2012)} = 1.210,00 \text{ €} \times 24 = \mathbf{29.040,00 \text{ €}}$$

$$V_{np} = V_m - V_u = 48.400,00 \text{ €} - 29.040,00 \text{ €} = \mathbf{19.360,00 \text{ €}}$$

Il valore dell'usufrutto per l'immobile trattato, considerando che la quota concernente, la Sig.ra | è di 100/100 è.

$$V_u = \mathbf{29.040,00 \text{ €}}$$

**TERRENO FOGLIO 9 PARTICELLA 512:** terreno sito nella zona di espansione comune di Malvito, alla contrada Piana. Tale particella non è riportata in mappa perché il frazionamento della particella originaria (n° 364) non è stato ancora inserito.

Superficie catastale 1100 mq

Ora ricade nello strumento urbanistico in zona "residenziale di Completamento".

Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 1/1

Calcolo del valore dell'immobile: poiché il mercato di Malvito è in piena stagnazione, si considera un prezzo di 25,00 €/mq in quanto, rispetto alla particella precedente, ha accesso diretto dalla strada provinciale quindi

$$V_m = \text{sup cat} \times 25,00 \text{ €/mq} = 1.100 \text{ mq} \times 25,00 \text{ €/mq} = \mathbf{27.500,00 \text{ €}}$$

$$\text{Rendita annua} = V_f \times 2,5 \% \text{ (dal 1 gennaio 2012)} = 27.500,00 \text{ €} \times 2,5 \% = 687,50 \text{ €}$$

$$V_u = R_a \times \text{coeff. (decreto interdirigenziale in data 22 dicembre 2011 nuova tabella dei coefficienti in funzione dell'età dell'usufruttuario dal 1 gennaio 2012)} = 687,50 \text{ €} \times 24 = \mathbf{16.500,00 \text{ €}}$$

$$V_{np} = V_m - V_u = \mathbf{27.500,00 \text{ €} - 16.500,00 \text{ €} = 11.000,00 \text{ €}}$$

Il valore dell'usufrutto per l'immobile trattato, considerando che la quota concernente, la Sig.ra | è di 100/100 è.

$$V_u = \mathbf{16.500,00 \text{ €}}$$

Considerando che esiste un'irregolarità catastale perché la particella non è riportata in mappa poiché il frazionamento della particella originaria (n° 364) non è stato ancora inserito, quindi per sanare tale irregolarità catastale occorre sostenere una spesa stimabile in **1.000,00 €** pertanto

$$Vu \text{ corretto} = 16.500,00 \text{ €} - 1.000,00 \text{ €} = 15.500,00 \text{ €}$$

**TERRENO FOGLIO 9 PARTICELLA 945:** terreno sito nella zona di espansione comune di Malvito, alla contrada Piana.

Superficie catastale 1693 mq

Ora ricade nello strumento urbanistico in zona "residenziale di Completamento".

Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 1/1

per il calcolo dell'usufrutto si utilizzerà il metodo "fiscale" quindi:

Calcolo del valore dell'immobile: perché il mercato di Malvito è in piena stagnazione, si considera un prezzo di 20,00 €/mq quindi

$$Vm = \text{sup cat} \times 20,00 \text{ €/mq} = 1693 \text{mq} \times 20,00 \text{ €/mq} = \mathbf{33.860,00 \text{ €}}$$

$$\text{Rendita annua} = Vf \times 2.5 \% \text{ (dal 1 gennaio 2012)} = 33.860,00 \text{ €} \times 2.5 \% = 846,50 \text{ €}$$

$$Vu = Ra \times \text{coeff. (decreto interdirigenziale in data 22 dicembre 2011 nuova tabella dei coefficienti in funzione dell'età dell'usufruttuario dal 1 gennaio 2012)} = 846,50 \text{ €} \times 24 = \mathbf{20.316,00 \text{ €}}$$

$$Vnp = Vm - Vu = \mathbf{33.860,00 \text{ €} - 20.316,00 \text{ €} = 13.544,00 \text{ €}}$$

Il valore dell'usufrutto per l'immobile trattato, considerando che la quota concernente, la Sig.ra è di 100/100 è.

$$Vu = \mathbf{20.316,00 \text{ €}}$$

**FABBRICATO FOGLIO 9 PARTICELLA 946 SUB 1:** fabbricato in contrada Piana, accessibile da strada provinciale mediante strada vicinale.

La superficie lorda del piano terra è di circa 175 mq, mentre la superficie lorda del piano primo è di 76.00 mq; le pertinenze sono due singoli copri di fabbrica staccati dal fabbricato principale e sono il primo: un garage di circa 25 mq di superficie e il secondo una cantina/deposito di circa 84 mq. Il fabbricato ha una corte esterna di circa 1300 mq.

Considerando che la "superficie convenzionale" o "superficie commerciale calcolata", è la superficie che si considera sia in commercio sia in sede fiscale, sarà determinata ai sensi del D.P.R. 138/98, in base ai criteri descritti nell'Allegato C del decreto pertanto

$$\text{Sup} = \text{Sup Lorda di piano} + 25\% \text{ Sup Pertinenze} = (175+76) + (25\% \times 109) = 251 + 27.25 = 278.25 \text{ mq};$$

Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 1/1

STIMA DEL VALORE DELL'USUFRUTTO DEL FABBRICATO

Il valore del diritto di usufrutto è calcolato come accumulazione del reddito annuale, costante e posticipato dell'usufruttuario:  $Vu = Ru (qn-1/rqn.)$

dove:

$Vu$  = valore del diritto d'usufrutto;

$Ru$  = reddito medio annuo derivante all'usufruttuario per il godimento della cosa, al netto delle spese; Il reddito lordo è determinato come somma degli affitti annui ottenibili dalla cessione in locazione dell'immobile. Il canone di affitto è stato determinato sulla base dei canoni di locazione medi dell'area, tenendo conto delle caratteristiche del fabbricato. Le norme contrattuali prevedono che usualmente l'affitto sia pagato ogni mese anticipatamente e che la cauzione sia fruttifera per l'affittuario.

$n$  = anni di durata dell'usufrutto dal momento della stima alla scadenza dell'usufrutto;

$r$  = saggio di attualizzazione.

#### DETERMINAZIONE DEL REDDITO LORDO

Il reddito lordo è determinato come somma degli affitti annui ottenibili dalla cessione in locazione dell'immobile. Il canone di affitto è stato determinato sulla base dei canoni di locazione medi dell'area, tenendo conto delle caratteristiche del fabbricato. Le norme contrattuali prevedono che usualmente l'affitto venga pagato ogni mese anticipatamente e che la cauzione sia fruttifera per l'affittuario.

Canone lordo mensile calcolato considerando i valori OMI per le Abitazioni di tipo Economico 2° semestre 2013 Zona R1 (canone aumentato del 16,55 % considerando la tipologia "villa"):

Canone lordo mensile = 1.40 €/mq x mese x 278.25 mq = 390.00 euro/mese

Canone annuale: 390.00 euro/mese x 12 mesi = 4.680,00 euro/anno

Interessi maturati a fine anno dalle rate di canone pagate

Saggio: 2.5% Dm Economia 12/12/2011

Interessi:  $390.00 \times (0.025 \times 78/12) = 63.37 \text{ €}$

TOTALE REDDITO LORDO DELL'USUFRUTTUARIO:

RI = Canone annuale + Interessi Canone = 4.680,00 + 63.37 = 4.743,38 euro/anno

#### DETERMINAZIONE DELLE SPESE

Le spese sono sinteticamente calcolate in percentuale del valore del canone di affitto. Le percentuali delle singole voci, ricavate da un'indagine sul mercato locale degli affitti, e il totale delle spese sono riportati nella tabella seguente:

Voce di spesa	Percentuale del canone	Importo (euro)
manutenzioni ordinarie	7%	332.04
amministrazione	5%	237.16
sfitto	2%	94.87
inesigibilità	2%	94.87
imposte	6%	284.60
spese condominiali	0	0
Totale (sp)	22 %	1.043.54

#### DETERMINAZIONE DEL REDDITO NETTO

Il reddito netto è pari a:

$Ru = RI - sp = 4.743,38 \text{ euro/anno} - 1.043.54 \text{ euro/anno} = 3.699,83 \text{ euro/anno}$

#### DETERMINAZIONE DELLA DURATA DEL DIRITTO DI USUFRUTTO

A norma del codice civile, in assenza di diversa indicazione, il diritto di usufrutto dura fino alla morte dell'usufruttuario. La durata della vita attesa è stata ricavata dalle tavole di mortalità e della speranza di vita fornite dall'ISTAT per la popolazione femminile della provincia di COSENZA.

Età dell'usufruttuario al momento della stima: 57 anni.

Sesso: femmina.

Vita media attesa: 30,657 anni (arrotondati a 31)

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO

Il valore del diritto di usufrutto è così determinato:

$Vu = Ru (qn - 1 / rqn) = 3.699,83 \text{ euro/anno} (1.033^{31} - 1) / (0.033 \times 1.033^{31}) = 71.147,87 \text{ €}$

Il valore dell'usufrutto per l'immobile trattato, considerando che la quota concernente, la Sig.ra D. è di 1/1 è.

**Vu = 71.147,87 €**

**STIMA DEL VALORE NORMALE DEL FABBRICATO**

$$V_m = R_u / r = 3.699,83 / 0.033 = 112.116,06 \text{ €}$$

**STIMA DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'**

$$V_{np} = V_m \times 1 / q_n = 112.116,06 \text{ €} \times 1 / 1.033^{31} = 40.978,42 \text{ €};$$

**FABBRICATO FOGLIO 15 PARTICELLA 127 (SUB 3 e SUB 4) ora SUB 5 e PARTICELLA 262 SUB 2 e SUB 4**

abitazione nel centro storico di Malvito. Dal sopralluogo è inoltre che l'unità immobiliari distinte catastalmente e per le quali non esistono planimetrie depositate in catasto, è, di fatto, un'unica unità immobiliare (con due accessi) com'è dall'allegata planimetria di rilievo e fotografie.

La superficie lorda del piano terra è di circa 320 mq, mentre la superficie lorda del piano seminterrato è di 46.00 mq quindi  $Sup = 366 \text{ mq}$ .

Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 1/1

**STIMA DEL VALORE DELL'USUFRUTTO DEL FABBRICATO**

Il valore del diritto di usufrutto è calcolato come accumulazione del reddito annuale, costante e posticipato dell'usufruttuario:  $V_u = R_u (q_n - 1 / r q_n)$

**DETERMINAZIONE DEL REDDITO LORDO**

Il reddito lordo è determinato come somma degli affitti annui ottenibili dalla cessione in locazione dell'immobile. Il canone di affitto è stato determinato sulla base dei canoni di locazione medi dell'area, tenendo conto delle caratteristiche del fabbricato. Le norme contrattuali prevedono che usualmente l'affitto sia pagato ogni mese anticipatamente e che la cauzione sia fruttifera per l'affittuario.

Canone lordo mensile calcolato considerando i valori OMI per le Abitazioni di tipo Economico 2° semestre 2013 ridotte del 70% dato il livello di accessibilità carrabile e la bassa dotazione impiantistica.

$$\text{Canone lordo mensile} = 0.77 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 366 \text{ mq} = 280,00 \text{ euro/mese}$$

$$\text{Canone annuale} = 280,00 \text{ euro/mese} \times 12 \text{ mesi} = 3.360,00 \text{ euro/anno}$$

Interessi maturati a fine anno dalle rate di canone pagate

Saggio: 2.5% Dm Economia 12/12/2011

$$\text{Interessi} = 280,00 \times (0.025 \times 12) = 84,00 \text{ €}$$

**TOTALE REDDITO LORDO DELL'USUFRUTTUARIO:**

$$R_l = \text{Canone annuale} + \text{Interessi Canone} = 3.360,00 + 84,00 = 3.444,00 \text{ euro/anno}$$

**DETERMINAZIONE DELLE SPESE**

Le spese sono sinteticamente calcolate in percentuale del valore del canone di affitto. Le percentuali delle singole voci, ricavate da un'indagine sul mercato locale degli affitti, e il totale delle spese sono riportati nella tabella seguente: Voce di

Voce di spesa	Percentuale del canone	Importo (euro)
manutenzioni ordinarie	7%	238.39
amministrazione	5%	170.28
sfitto	2%	68.11
inesigibilità	2%	68.11
imposte	6%	204.33
spese condominiali	0	0
<b>Totale (sp)</b>	<b>22 %</b>	<b>749.21</b>

**DETERMINAZIONE DEL REDDITO NETTO**

Il reddito netto risulta pari a:

$Ru = RI-sp = 3.405,50 \text{ euro/anno} - 749.21 \text{ euro/anno} = 2.656.30 \text{ euro/anno}$

DETERMINAZIONE DELLA DURATA DEL DIRITTO DI USUFRUTTO

A norma del codice civile, in assenza di diversa indicazione, il diritto di usufrutto dura fino alla morte dell'usufruttuario. La durata della vita attesa è stata ricavata dalle tavole di mortalità e della speranza di vita fornite dall'ISTAT per la popolazione femminile della provincia di COSENZA.

Età dell'usufruttuario al momento della stima: 57 anni.

Sesso: femmina.

Vita media attesa: 30,657 anni (arrotondati a 31)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO

Il valore del diritto di usufrutto è così determinato:

$Vu = Ru (qn-1/rqn) = 2.656.30 \text{ euro/anno} (1.033^{31} - 1) / (0.033 \times 1.033^{31}) = 51.080,64 \text{ €}$

Il valore dell'usufrutto per l'immobile trattato, considerando che la quota concernente, la sig.ra D. è di 1/1 è.

**$Vu = 51.080,64\text{€}$**

STIMA DEL VALORE NORMALE DEL FABBRICATO

$Vm = Ru / r = 2.656.30 / 0.033 = 80.493,94 \text{ €}$

STIMA DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'

$Vnp = Vm \times 1 / qn = 80.493,94 \text{ €} \times 1 / 1.033^{31} = 29.420.53 \text{ €};$

Considerando che esiste un'irregolarità catastale per quanto detto in premessa, quindi per sanare tale irregolarità catastale occorre sostenere una spesa stimabile in **1.000,00 €** pertanto

**$Vu \text{ corretto} = 51.080,64 \text{ €} - 1.000,00 \text{ €} = 50.080,64$**

**FABBRICATO FOGLIO 15 PARTICELLA 127 SUB 1:** magazzino posto al piano seminterrato del fabbricato con ingresso da Vico Mameli;

Superficie lorda di circa 20 mq.

Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 1/1.

DETERMINAZIONE DEL REDDITO LORDO

Il reddito lordo è determinato come somma degli affitti annui ottenibili dalla cessione in locazione dell'immobile. Il canone di affitto è stato determinato sulla base dei canoni di locazione medi dell'area, tenendo conto delle caratteristiche del fabbricato. Le norme contrattuali prevedono che usualmente l'affitto sia pagato ogni mese anticipatamente e che la cauzione sia fruttifera per l'affittuario.

Canone lordo mensile calcolato considerando i valori OMI per le Abitazioni di tipo Economico 2° semestre 2013 ridotte del 30% dato il livello di accessibilità carrabile e la bassa domanda esistente.

Canone lordo mensile =  $(1.26 + 1.82) / 2 = 1,54 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 20 \text{ mq} = 30.80 \text{ euro/mese}$

Canone annuale:  $30.80 \text{ euro/mese} \times 12 \text{ mesi} = 369,60 \text{ euro/anno}$

Interessi maturati a fine anno dalle rate di canone pagate

Saggio: 2.5% Dm Economia 12/12/2011

Interessi:  $30.80 \times (0.025 \times 78/12) = 5,00 \text{ €}$

TOTALE REDDITO LORDO DELL'USUFRUTTUARIO:

$RI = \text{Canone annuale} + \text{Interessi Canone} = 369,60 + 5,00 = 374.60 \text{ euro/anno}$

DETERMINAZIONE DELLE SPESE

Le spese sono sinteticamente calcolate in percentuale del valore del canone di affitto. Le percentuali delle singole voci, ricavate da un'indagine sul mercato locale degli affitti, e il totale delle spese sono riportati nella tabella seguente: Voce di

Voce di spesa	Percentuale del canone	Importo (euro)
manutenzioni ordinarie	7%	26.22
amministrazione	5%	18.73
sfitto	2%	7.49
inesigibilità	2%	7.49
imposte	6%	22.48
spese condominiali	0	0
Totale (sp)	22 %	82.41

#### DETERMINAZIONE DEL REDDITO NETTO

Il reddito netto è pari a:

$$Ru = RI - sp = 374.60 \text{ euro/anno} - 82.41 \text{ euro/anno} = 292,20 \text{ euro/anno}$$

#### DETERMINAZIONE DELLA DURATA DEL DIRITTO DI USUFRUTTO

A norma del codice civile, in assenza di diversa indicazione, il diritto di usufrutto dura fino alla morte dell'usufruttuario. La durata della vita attesa è stata ricavata dalle tavole di mortalità e della speranza di vita fornite dall'ISTAT per la popolazione femminile della provincia di COSENZA.

Età dell'usufruttuario al momento della stima: 57 anni.

Sesso: femmina.

Vita media attesa: 30,657 anni (arrotondati a 31)

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO

Il valore del diritto di usufrutto è così determinato:

$$Vu = Ru (qn - 1 / rqn) = 292,20 \text{ euro/anno} (1.033^{31} - 1) / (0.033 \times 1.033^{31}) = 5.619,00 \text{ €}$$

Il valore dell'usufrutto per l'immobile trattato, considerando che la quota concernente, la sig.r è di 1/1 è.

$$Vu = 5.619,00 \text{ €}$$

#### STIMA DEL VALORE NORMALE DEL FABBRICATO

$$Vm = Ru / r = 292,20 / 0.033 = 8.854,54 \text{ €}$$

#### STIMA DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'

$$Vnp = Vm \times 1 / qn = 8.854,54 \text{ €} \times 1 / 1.033^{31} = 3.236,33 \text{ €};$$

**FABBRICATO FOGLIO 15 PARTICELLA 123 SUB 1:** magazzino posto al piano terra con accesso su via Telesio, dal sopralluogo risulta che l'immobile non è accessibile poiché l'accesso non era in sicurezza poiché il fabbricato è da tempo interessato da lavori di ristrutturazione.

Superficie lorda di circa 29 mq.

Diritti e Oneri Reali di proprietà 1/3 in regime di comunione di beni.

#### Stima del Valore Normale Unitario

Considerando solo la quotazione di riferimento dell'Agenzia del territorio – OMI riguardante il secondo semestre 2013, codice di zona B1, microzona catastale 1, box decurtati del 60 % per le motivazioni dette prima (di fatto è allo stato rustico);

$$\text{Valore Normale Unitario VNU} = (\text{Val OMI max} + \text{Val OMI mim}) / 2 = (136 + 194) / 2 = 165.00 \text{ €/mq}$$

Perciò, avendo rilevato 29 mq di superficie commerciale d'immobile, e assumendo pari a 165.00 € /mq il valore di mercato (VNU) a metro quadrato dell'unità, si ha.

$$V \text{ mercato immobile} = \text{mq} 29 \times 165.00 \text{ € /mq} = 4.785,00 \text{ €};$$

Il valore per l'immobile trattato, considerando che la quota concernente, la Sig.ra è di proprietà 1/3 è.

$$VP = 4.785,00 \text{ €} \times 1/3 = 1.595,00 \text{ €}$$

**FABBRICATO FOGLIO 15 PARTICELLA 123 SUB 3 e SUB 4** abitazione nel centro storico di Malvito. Dal sopralluogo è inoltre che l'unità immobiliari distinte catastalmente e per le quali non esistono planimetrie depositate in catasto, è, di fatto, un'unica unità immobiliare com'è dall'allegata planimetria di rilievo e fotografie. Sempre dal sopralluogo risulta che l'immobile non è accessibile perché l'accesso è stato murato, comunque l'edificio è interessato da lavori di ristrutturazione.

Superficie lorda di 339,00 mq

Diritti e Oneri Reali di proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni

#### Stima del Valore Normale Unitario

Considerando solo la quotazione di riferimento dell'Agenzia del territorio – OMI concernente il secondo semestre 2013, codice di zona B1, microzona catastale 1, abitazioni di tipo economico decurtati del 70% per le motivazioni dette prima (stato al "rustico")

Valore Normale Unitario VNU = Val OMI min + [ (Val OMI max - Val OMI min) x K ] dove:

K coefficiente che esprime il taglio di superficie K1 (0) e il livello di piano K2 (0.2+0.4+0.8)/3= 0.466.

$K = (K1 + 3 K2) / 4 = (0.0 + 3 \times 0.466) / 4 = 0.35$  quindi

$VNU = \text{Val OMI min} + [ (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K ] = 130.50 + [ (189 - 130.50) \times 0.35 ] = 150.98 \text{ € /mq}$

Perciò, avendo rilevato 339 mq di superficie commerciale d'immobile, e assumendo pari a 150.98 € /mq il valore di mercato (VNU) a metro quadrato dell'unità, si ha.

$$V \text{ mercato immobile} = \text{mq } 339 \times 150.98 \text{ € /mq} = 51.182,22 \text{ €};$$

Il valore per l'immobile trattato, considerando che la quota concernente, la Sig.ra D è di proprietà 1/3 è.

$$VP = 51.182,22 \text{ €} \times 1/3 = 17.060,74 \text{ €}$$

Considerando che sono, di fatto, un'unica unità immobiliare, quindi è opportuno eseguire una fusione catastale per la quale occorre sostenere una spesa stimabile in **500,00 €** pertanto

$$VP \text{ corretto} = 17.060,74 \text{ €} - 500,00 \text{ €} = 16.560,74 \text{ €}$$

**FABBRICATO FOGLIO 15 PARTICELLA 87 SUB 4** abitazione in Centro Storico, direttamente accessibile dal corso principale Via Roma.

Superficie Lorda piano terra 106.80 mq; piano primo 172.50 mq; balconi 18.40 mq

Sup = Sup Lorda di piano + 10% Sup balconi = (106.80 +172.50) + (10% x 18.40) = 279.30 + 1.84 = 281.14 mq;

Diritti e Oneri Reali di nuda proprietà per 1/3

#### Stima del Valore Normale Unitario

Considerando solo la quotazione minima di riferimento dell'Agenzia del territorio – OMI concernente il secondo semestre 2013, codice di zona B1, microzona catastale 1, abitazioni di tipo economico

Val OMI min = 435 €/mq ribassata del 8.5% = 400,00 €/mq :

Per questo, avendo rilevato 281.14 mq di superficie commerciale d'immobile, e assumendo pari a 400,00 € /mq il valore di mercato (VNU) a metro quadrato dell'unità, si ha.

$$V \text{ mercato immobile} = \text{mq } 281.14 \times 400,00 \text{ € /mq} = 112.456,00 \text{ €};$$

**STIMA DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'**

Il valore della nuda proprietà (Vnp) è determinato scontando il valore di mercato del bene (Vm) per la presumibile durata dell'usufrutto:

$$Vnp = Vm \times 1/qn = 112.456,00 \text{ €} \times 1 / 1.033^{31} = 41.102,67 \text{ €}$$

Il valore per l'immobile trattato, considerando che la quota riguardante la sig.ra è di nuda proprietà per 1/3 è.

$$Vnp = 41.102,67 \text{ €} \times 1/3 = \mathbf{13.700,89 \text{ €}}$$

**CONCLUSIONI**

Da quanto in precedenza esposto si può riassumere che:

**GIUDIZIO DI STIMA IMMOBILI NEL COMUNE DI COSENZA**

Dai calcoli eseguiti nel paragrafo precedente si ottiene:

Vnp (1/1) TERRENO FOGLIO 22 PARTICELLA 891 = .....	<b>4.605,30 €</b>
Vu (7/12) ABITAZIONE FOGLIO 22 PARTICELLA 892 SUBALTERNO 2 =.....	<b>18.320,86 €</b>
<b>A Val Tot Totale =</b>	<b><u>22.926,16 €</u></b>

**GIUDIZIO DI STIMA IMMOBILI NEL COMUNE DI SANTA CATERINA ALBANESE**

Dai calcoli eseguiti nel paragrafo precedente, si ottiene:

Vu (1/1) TERRENO FOGLIO 9 PARTICELLA 57 = .....	<b>3.203,51 €</b>
Vu (1/1) TERRENO FOGLIO 9 PARTICELLA 154 = .....	<b>4.782,04 €</b>
Vu (1/1) TERRENO FOGLIO 9 PARTICELLA 349 = .....	<b>19.228,39 €</b>
Vu (1/1) FABBRICATO FOGLIO 9 PART. 348 SUB 2 = .....	<b>35.574,15 €</b>
Vu (1/1) FABBRICATO FOGLIO 9 PART. 348 SUB 3 = .....	<b>1.778,70 €</b>
Vu (1/1) FABBRICATO FOGLIO 9 PART. 350 SUB 1 = .....	<b>15.271,12 €</b>
<b>B Val Tot Totale =</b>	<b><u>79.837,91 €</u></b>

**GIUDIZIO DI STIMA IMMOBILI NEL COMUNE DI MALVITO**

Dai calcoli eseguiti nel paragrafo precedente, si ottiene:

Vu (1/1) TERRENO FOGLIO 9 PARTICELLA 77 = .....	<b>29.040,00 €</b>
Vu (1/1) TERRENO FOGLIO 9 PARTICELLA 512 = .....	<b>15.500,00 €</b>
Vu (1/1) TERRENO FOGLIO 9 PARTICELLA 945 = .....	<b>20.316,00 €</b>
Vu (1/1) FABBRICATO FOGLIO 9 PART. 946 SUB 1 = .....	<b>71.147,87 €</b>
Vu (1/1) FABBRICATO FOGLIO 15 PART. 127 SUB 5	
PART 262 SUB 2 E 4 = .....	<b>50.080,64 €</b>
Vu (1/1) FABBRICATO FOGLIO 15 PART. 127 SUB 1 = .....	<b>5.619,00 €</b>
Vp (1/3) FABBRICATO FOGLIO 15 PART. 123 SUB 1 = .....	<b>1.595,00 €</b>
Vp (1/3) FABBRICATO FOGLIO 15 PART. 123 SUB 3 e 4 = .....	<b>16.560,74 €</b>
Vnp (1/3) FABBRICATO FOGLIO 15 PART. 87 SUB 4 = .....	<b>13.700,89 €</b>
<b>C Val Tot Totale =</b>	<b><u>223.560,14 €</u></b>

**GIUDIZIO DI STIMA IMMOBILI P.E. 138/03 (242/11)**

<b>A Val Tot Totale =.....</b>	<b><u>22.926,16 €</u></b>
<b>B Val Tot Totale =.....</b>	<b><u>79.837,91 €</u></b>
<b>C Val Tot Totale = .....</b>	<b><u>223.560,14 €</u></b>
<b>Val Tot Totale = .....</b>	<b><u>326.324,21 €</u></b>

Di cui

V proprietà = .....18.155,74 €

V nuda proprietà = .....18.306,19 €

V usufrutto = .....289.862,28 €

Per completezza di mandato si riassume nella seguente tabella

COMUNE	PARTICELLA	Vu	Vm	Vnp	Vp	quota PE	stato
COSENZA	T FG 22 P 891	0	12600	4605,30	0	1 su 1	L
	A FG 22 P 892 sub 2	18320,36	50850	0	0	7 su 12	L
S.CAT.ALBANESE	T FG 9 P 57	3203,51	5339,25	2135,68	0	1 su 1	L
	T FG 9 P 154	4782,04	7970,06	3188,02	0	1 su 1	L
	T FG 9 P 349	19228,39	32047,31	12818,92	0	1 su 1	L
	A FG 9 P 348 sub2	35574,15	56058,48	20489,37	0	1 su 1	L
	A FG 9 P 348 sub3	1778,7	0	0	0	1 su 1	L
	A FG 9 P 350 sub1	15271,12	24064,55	8795,6	0	1 su 1	L
MALVITO	T FG 9 P 77	29040	48400	19360	0	1 su 1	L
	T FG 9 P 512	15500	27500	11000	0	1 su 1	L
	T FG 9 P 945	20316	33860	13544	0	1 su 1	L
	A FG 9 P 946 sub1	71147,87	112116,06	40978,42	0	1 su 1	O
	A FG 15 P 127sub 5, 262 su2 e sub 4	50080,64	80493,94	29420,53	0	1 su 1	L
	A FG 15 P 127 sub1	5619	8854,54	3236,33	0	1 su 1	L
	A FG 15 P 123 sub1	0	4785	0	1595	1 su 3	L
	A FG 15 P 123 sub3 e sub 4	0	51182,22	0	16560,7	1 su 3	L
A FG 15 P 87 sub 4	0	1124561	13700,89	0	1 su 3	O	
VALORE TOTALE		289861,78	1680682,4	18306,19	18155,7		

**LEGENDA:**

T = terreno; A = appartamento;  Quota di Proprietà interessata da P.E.

**SUGGERIRE L'OPPORTUNITÀ DI PROVVEDERE ALLA VENDITA IN LOTTI SEPARATI INDICANDONE I MOTIVI.**

Trattandosi di immobili posti in comuni diversi e in piena autonomia, si ritiene praticabile una razionale ed efficace suddivisione in più parti, più precisamente:

**LOTTO 1:**

Immobili posti nel Comune di **COSENZA**

**TERRENO FOGLIO 22 PARTICELLA 891:** terreno sito nel Centro Storico del Comune di Cosenza; Diritti e Oneri Reali di: Nuda proprietà per 1000/1000;

**ABITAZIONE FOGLIO 22 PARTICELLA 892 SUBALTERNO 2:** appartamento al piano secondo di un palazzo posto nel Centro Storico di Cosenza; Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 7/12;

COMUNE	PARTICELLA	Vu	Vm	Vnp	Vp	quota PE	stato
COSENZA	T FG 22 P 891	0	12600	4605,30	0	1 su 1	L
	A FG 22 P 892 sub 2	18320,36	50850	0	0	7 su 12	L

Valore LOTTO 1 = 22.925,66 €

**LOTTO 2:**

Immobili posti nel Comune di **SANTA CATERINA ALBANESE**

**TERRENO FOGLIO 9 PARTICELLA 57:** terreno sito nella zona rurale e periferica del comune di Santa Caterina Albanese; Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 1/1;

COMUNE	PARTICELLA	Vu	Vm	Vnp	Vp	quota PE	stato
S.CAT.ALBANESE	T FG 9 P 57	3203,51	5339,25	2135,68	0	1 su 1	L

Valore LOTTO 2 = 3.203,51 €

**LOTTO 3:**

Immobili posti nel Comune di **SANTA CATERINA ALBANESE**

**TERRENO FOGLIO 9 PARTICELLA 154:** terreno sito nella zona rurale e periferica del comune di Santa Caterina Albanese; Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 1/1;

**TERRENO FOGLIO 9 PARTICELLA 349:** terreno sito nella zona rurale e periferica del comune di Santa Caterina Albanese; Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 100/100;

**FABBRICATO FOGLIO 9 PARTICELLA 350 SUB 1:** locale magazzino/deposito a un unico livello diviso in quattro locali; Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 1/1;

COMUNE	PARTICELLA	Vu	Vm	Vnp	Vp	quota PE	stato
S.CAT.ALBANESE	T FG 9 P 154	4782,04	7970,06	3188,02	0	1 su 1	L
	T FG 9 P 349	19228,39	32047,31	12818,92	0	1 su 1	L
	A FG 9 P 350 sub1	15271,12	24064,55	8795,6	0	1 su 1	L

Valore LOTTO 3 = 39.281,55 €

**LOTTO 4:**

Immobili posti nel Comune di **SANTA CATERINA ALBANESE**

**FABBRICATO FOGLIO 9 PARTICELLA 348 SUB 2:** abitazione in Contrada "Cutura", posta al piano terra, costituita da 5 vani e due servizi igienici, dalla superficie lorda totale di circa 130 mq; Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 1/1;

**FABBRICATO FOGLIO 9 PARTICELLA 348 SUB 3:** locale magazzino, di altezza pari a 2.15 mt, posto al piano seminterrato del fabbricato contenente anche il sub 2, costituito da 2 vani, dalla superficie lorda totale di circa 130 mq, è da considerarsi pertinenza dell'immobile sovrastante; Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 1/1;

COMUNE	PARTICELLA	Vu	Vm	Vnp	Vp	quota PE	stato
S.CAT. ALBANESE	A FG 9 P 348 sub2	35574,15	56058,48	20489,37	0	1 su 1	L
	A FG 9 P 348 sub3	1778,7	0	0	0	1 su 1	L

Valore LOTTO 4 = 37.352,85 €

**LOTTO 5:**

Immobili posti nel Comune di **MALVITO**

**TERRENO FOGLIO 9 PARTICELLA 77:** terreno sito nella zona di espansione del comune di Malvito, alla contrada Piana, ora ricade nello strumento urbanistico in zona "residenziale di Completamento"; Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 1/1;

**TERRENO FOGLIO 9 PARTICELLA 512:** terreno sito nella zona di espansione del comune di Malvito, alla contrada Piana. Tale particella non è riportata in mappa in quanto il frazionamento della particella originaria (n° 364) non è stato ancora inserito. Attualmente ricade nello strumento urbanistico in zona "residenziale di Completamento". Diritti e Oneri Reali\_ Usufrutto per 1/1

COMUNE	PARTICELLA	Vu	Vm	Vnp	Vp	quota PE	stato
MALVITO	T FG 9 P 77	29040	48400	19360	0	1 su 1	L
	T FG 9 P 512	15500	27500	11000	0	1 su 1	L

Valore LOTTO 5 = 44.540,00 €

**LOTTO 6:**

Immobili posti nel Comune di **MALVITO**

**TERRENO FOGLIO 9 PARTICELLA 945:** terreno sito nella zona di espansione del comune di Malvito, alla contrada Piana, ora ricade nello strumento urbanistico in zona "residenziale di Completamento"; Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 1/1;

COMUNE	PARTICELLA	Vu	Vm	Vnp	Vp	quota PE	stato
MALVITO	T FG 9 P 945	20316	33860	13544	0	1 su 1	L

Valore LOTTO 6 = 20.136,00 €

**LOTTO 7:**

Immobili posti nel Comune di **MALVITO**

fabbricato in contrada Piana, accessibile da strada provinciale e vicinale, Edificato con concessione n° 13/82 rilasciata dal comune di Malvito sulla particella al foglio 9 n° 360 (PE 138/03) poi soppressa, con mappale 8060.1/2001 generando due nuove particelle la n° 945 e la n° 946 (PE 242/11). Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 1/1

COMUNE	PARTICELLA	Vu	Vm	Vnp	Vp	quota PE	stato
MALVITO	A FG 9 P 946 sub1	71147,87	112116,06	40978,42	0	1 su 1	O

Valore LOTTO 7 = 71.147,87 €

**LOTTO 8:**

Immobili posti nel Comune di **MALVITO**

**FABBRICATO FOGLIO 15 PARTICELLA 127 SUB 3 e SUB 4 e PARTICELLA 262 SUB 2 e SUB 4** appartamento al piano terra di un fabbricato sito nel Centro Storico del Comune di Malvito. Occorre premettere che nell'atto di pignoramento n° 242/11 sono indicate e individuate quattro distinte unità immobiliari, contraddistinte con gli identificativi part. 127 sub 3, 127 sub 4, 262 sub 2 e 262 sub 4. Dalla ricognizione catastale è emerso che: la particella 262 sub 1 (indicata nell'atto di pignoramento n° 242/11) non esiste in quanto alla particella 262 sub 2 è graffiata la particella 261 sub 2; le particelle 127 sub 3 e sub 4 risultano soppresse perché fuse nella particella definitiva 127 sub 5. Dal sopralluogo è inoltre che l'unità immobiliari distinte catastalmente e per le quali non esistono planimetrie depositate in catasto, è, di fatto, un'unica unità immobiliare. Sempre dal sopralluogo risulta che la particella 261 sub 2 unita alla 262 sub 2 è in collegamento con altro vano, posto al piano inferiore, (di circa 36 mq) tramite scala. In fase di sopralluogo si è riscontrata una profonda diversità catastale. Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 1/1;

**FABBRICATO FOGLIO 15 PARTICELLA 127 SUB 1:** magazzino, nel centro storico del Comune di Malvito, posto al piano seminterrato del fabbricato con ingresso da Vico Mameli di circa 20 mq; Diritti e Oneri Reali di Usufrutto per 1/1;

**Oss:**

Per le particelle prima trattate la situazione catastale è completamente diversa da quanto è emerso in fase di sopralluogo, eseguito con la presenza della sig.ra \_\_\_\_\_ necessita quindi un'operazione di revisione catastale rispecchiante la situazione reale.

COMUNE	PARTICELLA	Vu	Vm	Vnp	Vp	quota PE	stato
MALVITO	A FG 15 P 127 sub 5, 262 su2 e sub 4	50080,64	80493,94	29420,53	0	1 su 1	L
	A FG 15 P 127 sub1	5619	8854,54	3236,33	0	1 su 1	L

Valore LOTTO 8 = 55.699,64 €

**LOTTO 9:**

Immobili posti nel Comune di **MALVITO**

**FABBRICATO FOGLIO 15 PARTICELLA 123 SUB 1:** magazzino, nel centro storico del Comune di Malvito, posto al piano terra con accesso su via Telesio. Dal sopralluogo risulta che l'immobile non è accessibile perché l'accesso non era in sicurezza, perché il fabbricato è da qualche tempo interessato da lavori di ristrutturazione. Diritti e Oneri Reali di proprietà per 1/3;

**FABBRICATO FOGLIO 15 PARTICELLA 123 SUB 3 e SUB 4** appartamento in un fabbricato sito nel Centro Storico del Comune di Malvito. Occorre premettere che nell'atto di pignoramento n° 242/11 sono indicate e individuate due distinte unità immobiliari contraddistinte dai n sub 3 e sub 4, e per le quali non esistono planimetrie depositate in catasto, ma dal sopralluogo risulta che sono, di fatto, un'unica unità immobiliare, com'è nella planimetria di rilievo (fatta dal geom. S. Marchio, precedente CTU). Sempre dal sopralluogo risulta che l'immobile non è accessibile, perché l'accesso è stato murato, comunque l'edificio è interessato da lavori di ristrutturazione. Diritti e Oneri Reali di proprietà per 1/3; (vedi nota)

COMUNE	PARTICELLA	Vu	Vm	Vnp	Vp	quota PE	stato
MALVITO	A FG 15 P 123 sub1	0	4785	0	1595	1 su 3	L
	A FG 15 P 123 sub3 e sub 4	0	51182,22	0	16560,7	1 su 3	L

Valore LOTTO 9 = 18.155,70 €

**LOTTO 10:**

Immobili posti nel Comune di **MALVITO**

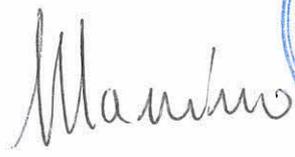
**FABBRICATO FOGLIO 15 PARTICELLA 87 SUB 4** Appartamento in un fabbricato nel Centro Storico di Malvito, accessibile dalla strada comunale Via Roma. Diritti e Oneri Reali di: nuda proprietà per 1/3

COMUNE	PARTICELLA	Vu	Vm	Vnp	Vp	quota PE	stato
MALVITO	A FG 15 P 87 sub 4	0	1124561	13700,89	0	1 su 3	O

Valore LOTTO 10 = 13700,89 €

Il sottoscritto consulente, ritenendo di avere così adempiuto l'incarico conferitogli, ringrazia il Sig. Giudice per la fiducia accordatami e rassegna la presente relazione di stima in numero di uno originale, e resta a disposizione per ogni successivo chiarimento.

il C.T.U.




arch. Massimo Cuconato