

TRIBUNALE DI COSENZA
- SEZIONE FALLIMENTARE -

FALLIMENTO

- MONTALTO UFFUGO -

***STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI
UNITA' IMMOBILIARI
COMUNE DI MONTALTO UFFUGO
NCEU FOGLIO 73 PART. 207 SUB 1, 2, 4, 5, 6, 7, 15, 16, 17, 18, 21, 22***

RELAZIONE ED ALLEGATI

RENDE, 27 MAGGIO 2013

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ING. TORCHIO CLEMENTINA



3.11.3. CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo	21
3.11.4. Determinazione del valore venale.....	22
3.12. IMMOBILE: Foglio 73 P.la 207 sub 5	23
3.12.1. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota.....	23
3.12.2. Cronistoria Catastale.....	24
3.12.3. CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo	24
3.12.4. Determinazione del valore venale.....	25
3.13. IMMOBILE: Foglio 73 P.la 207 sub 6	26
3.13.1. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota.....	26
3.13.2. Cronistoria Catastale.....	27
3.13.3. CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo	27
3.13.4. Determinazione del valore venale.....	28
3.14. IMMOBILE: Foglio 73 P.la 207 sub 7	29
3.14.1. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota.....	29
3.14.2. Cronistoria Catastale.....	30
3.14.3. CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo	30
3.14.4. Determinazione del valore venale.....	31
3.15. IMMOBILE: Foglio 73 P.la 207 sub 17.....	32
3.15.1. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota.....	32
3.15.2. Cronistoria Catastale.....	32
3.15.3. CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo	33
3.16. Determinazione del valore venale.....	34
3.17. IMMOBILE: Foglio 73 P.la 207 sub 18.....	34
3.17.1. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota.....	34
3.17.2. Cronistoria Catastale.....	35
3.17.3. CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo	35
3.18. Determinazione del valore venale.....	37
4. ALLEGATI.....	37

INDICE

1.	PREMESSA	3
2.	LE ATTIVITÀ CONDOTTE.....	3
3.	VALUTAZIONE IMMOBILI COMUNE DI MONTALTO UFFUGO	4
3.1.	Ubicazione e descrizione sommaria della zona.....	4
3.2.	Caratteri generali e tipologici degli immobili oggetto di stima.....	4
3.3.	Situazione Urbanistica e Conformità ai titoli abilitativi edilizi.....	6
3.4.	Regolarità e completezza della documentazione	6
3.5.	Osservazioni e considerazioni.....	7
3.6.	IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 207 sub 1	8
3.6.1.	Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota.....	8
3.6.2.	Cronistoria Catastale.....	8
3.6.3.	CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo	9
3.7.	Determinazione del valore venale.....	10
3.8.	IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 207 sub 2	11
3.8.1.	Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota.....	11
3.8.2.	Cronistoria Catastale.....	11
3.8.3.	CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo	12
3.8.4.	Determinazione del valore venale.....	13
3.9.	IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 207 sub 21.....	14
3.9.1.	Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota.....	14
3.9.2.	Cronistoria Catastale.....	14
3.9.3.	CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo	15
3.9.4.	Determinazione del valore venale.....	16
3.9.5.	Determinazione del valore venale:.....	17
	IPOTESI FRAZIONAMENTO LOCALE COMMERCIALE SUB 21	17
3.10.	IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 207 sub 22.....	18
3.10.1.	Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota.....	18
3.10.2.	Cronistoria Catastale.....	18
3.10.3.	CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo	19
3.10.4.	Determinazione del valore venale.....	20
3.11.	IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 207 sub 4	21

3.11.1.	Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota.....	21
3.11.2.	Cronistoria Catastale.....	21
3.11.3.	CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo	22
3.11.4.	Determinazione del valore venale.....	23
3.12.	IMMOBILE: Foglio 73 P.la 207 sub 5	24
3.12.1.	Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota.....	24
3.12.2.	Cronistoria Catastale.....	24
3.12.3.	CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo	25
3.12.4.	Determinazione del valore venale.....	26
3.13.	IMMOBILE: Foglio 73 P.la 207 sub 6	27
3.13.1.	Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota.....	27
3.13.2.	Cronistoria Catastale.....	28
3.13.3.	CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo	28
3.13.4.	Determinazione del valore venale.....	29
3.14.	IMMOBILE: Foglio 73 P.la 207 sub 7	29
3.14.1.	Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota.....	29
3.14.2.	Cronistoria Catastale.....	30
3.14.3.	CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo	30
3.14.4.	Determinazione del valore venale.....	32
3.15.	IMMOBILE: Foglio 73 P.la 207 sub 17.....	32
3.15.1.	Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota.....	32
3.15.2.	Cronistoria Catastale.....	33
3.15.3.	CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo	33
3.16.	Determinazione del valore venale.....	35
3.17.	IMMOBILE: Foglio 73 P.la 207 sub 18.....	35
3.17.1.	Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota.....	35
3.17.2.	Cronistoria Catastale.....	36
3.17.3.	CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo	36
3.18.	Determinazione del valore venale.....	37
4.	ALLEGATI	38

1. PREMESSA

La sottoscritta ing. Clementina Torchia con studio in Rende alla via S. Botticelli n. 11, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 5256 dal 2005 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza al n° 4320, ha ricevuto incarico a tecnico estimatore conferitogli dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Francesca Goggiamani nella procedura [REDACTED]

[REDACTED]

2. LE ATTIVITÀ CONDOTTE

La raccolta dei dati, necessari alla verifica delle informazioni riportate nella documentazione in atti e alle valutazioni richieste, è stata condotta effettuando:

- acquisizione di stralcio dei fogli di mappa di interesse;
- reperimento della cartografia della zona;
- accessi presso l'ufficio urbanistica del Comune di Montalto Uffugo per l'acquisizione dei documenti tecnici;
- verifica delle ispezioni ipotecarie;
- apposito sopralluogo;
- rilievo metrico delle dimensioni della struttura di cui causa con metro digitale laser;
- rilievo fotografico;
- acquisizione di visura, estratti di mappa e planimetria catastale dei beni oggetto di stima;
- digitalizzazione, per le necessarie elaborazioni grafiche, della documentazione cartacea recuperata presso gli Enti;
- indagine di mercato per la determinazione dei prezzi di vendita e degli affitti relativamente ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche confrontabili con quelli in esame.

3. VALUTAZIONE IMMOBILI COMUNE DI MONTALTO UFFUGO

IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 207 sub 1

IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 207 sub 2

IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 207 sub 4

IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 207 sub 5

IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 207 sub 6

IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 207 sub 7

IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 207 sub 21

IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 207 sub 22

IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 207 sub 15

IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 207 sub 16

IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 207 sub 17

IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 207 sub 18

Comune di Montalto Uffugo, via Santa Maria di Settimo.

3.1. Ubicazione e descrizione sommaria della zona

L'area su cui insistono gli immobili oggetti di stima è ubicata in via Santa Maria di Settimo, zona periferica del comune di Montalto Uffugo, raggiungibile da nord svincolo Autostrada A3 SA-RC svincolo Montalto Uffugo, con la SP 241 (ex SS 19) fino all'intersezione con la SP 91 verso il comune di San Vincenzo la Costa e da sud svincolo Autostrada A3 SA-RC svincolo Cosenza Nord, con la SP 241 (ex SS 19) fino all'intersezione con la SP 91 verso il comune di San Vincenzo la Costa.

La zona in cui ricadono gli immobili, in origine a vocazione agricola, è stata interessata negli ultimi anni da un diffuso fenomeno di urbanizzazione che ha prodotto un tessuto edilizio composto principalmente da immobili a destinazione residenziale con presenza di diverse attività commerciali ed artigianali, e alcune industriali. La zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione.

3.2. Caratteri generali e tipologici degli immobili oggetto di stima

Gli immobili oggetto di stima sono composti da un fabbricato e da un capannone divisi da una corte opportunamente recintata che circonda le strutture.

Parte degli immobili (F.73 P.lla 207 Sub 1, 2, 4, 5, 6, 7, 21 e 22) sono dislocati nel medesimo fabbricato componendosi in due locali ad uso magazzino/deposito posti al piano seminterrato, con ingresso sulla corte di divisione dal capannone, due locali ad uso commerciale posti al piano terra, due appartamenti ad uso abitativo posti al primo piano e un sottotetto praticabile composto da due vani usati come "locale di comodo" per i sottostanti alloggi.

Il fabbricato risulta essere del tipo in "linea" di forma pressoché rettangolare e modello architettonico a due blocchi specchiati. I vani scala sono posti al centro lato nord del fabbricato, con due ingressi indipendenti e cancello pedonale, mentre le unità abitative sono posti ai lati. La struttura si compone di due piani fuori terra con ingresso lato nord (piano terra adibito a negozi/magazzini e piano primo adibito ad abitazione) con corte pavimentata e recintata che divide gli ingressi dal fronte strada; un sottotetto praticabile, oltre ad un piano seminterrato adibito magazzini/deposito con ingresso lato sud sulla corte di divisione dai capannoni. Due cancelli carrabili sono posti ai lati estremi fronte strada che, costeggiando il fabbricato, permettono l'accesso alla corte di divisione dai capannoni. La struttura portante è di tipo intelaiata in c.a., i solai sono di tipo misto in latero-cemento, la copertura a quattro falde è realizzata con travi e tegole in coppi, mentre le superfici murarie sono rifinite ad intonaco civile liscio. Il fabbricato risale al 1991.

Il Capannone (F.73 P.lla 207 Sub 17e 18) risulta essere di forma rettangolare, ad un piano fuori terra con struttura portante del tipo intelaiata in calcestruzzo armato precompresso con elementi prefabbricati; copertura a due falde e manto di copertura in pannelli di amianto del tipo "eternit", prospetti in parte con pannelli prefabbricati ed in parte intonacati, ed infissi in legno e metallo. Le pareti esterne sono da sottoporre a manutenzione, mentre la corte carrabile che circonda l'intera struttura risulta pavimentata sui lati nord ed ovest e in buone condizioni. Il capannone presenta quattro ingressi industriali, due sul lato nord e due sul lato sud, chiusi con saracinesche scorrevoli in ferro. Internamente è diviso da un muro parallelo al lato maggiore, posto quasi a metà, che separa completamente due ambienti, i quali risultano quindi indipendenti e serviti a loro volta da due ingressi ciascuno posti sui lati sud e nord. Il fabbricato risale al 1985 circa.

Nella corte adiacente al lato sud del capannone, è presente un silos in metallo per l'aspirazione dei materiali di risulta della lavorazione del legno.

Sul lato a sud della corte, adiacente al confine con la p.lla 671 (altra ditta) è ubicata un'ulteriore struttura in profilati metallici, copertura e pareti perimetrali in lamiera grecata, ad

uso deposito rimessa. Detta struttura non risulta censita in catasto né riportata in mappa e non risultano documenti in possesso del comune competente in merito alla regolarità urbanistica-edilizia.

La corte circostante tutta l'area del fabbricato risulta in catastato come Area Urbana, suddivisa in due sub (F.73 P.lla 207 Sub 15e 16), di norma tale categoria catastale è utilizzata per l'identificazione di aree destinate ad una compravendita successiva. Poiché la corte è funzionale, in forma diversa, sia al fabbricato che al capannone, si ritiene necessario effettuare un probabile frazionamento che meglio si adegui all'ipotesi di vendita. Per cui in ogni stima verranno valutate le quote parti della corte in base all'ipotesi di frazionamento (Cfr. all n°04 – Ipotesi di frazionamento – Planimetria).

3.3. Situazione Urbanistica e Conformità ai titoli abilitativi edilizi

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel comune di Montalto Uffugo gli immobili oggetto di stima ricadono in zona Omogenea D3 Zona Artigianale.

Il fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia n° 60 del 1987 e Concessione Edilizia in Variante n° 61 del 1988, come da progetto reperito dallo scrivente presso l'ufficio tecnico del comune di Montalto Uffugo ed allegato alla presente. Per il fabbricato è stato rilasciato il certificato di Agibilità prot. 3072/90 in data 07.06.1991.

Il Capannone è stato costruito con Concessione Edilizia n° 6 del 1984 di cui è stata rilasciata copia dall'ufficio tecnico comunale. Non è stato possibile reperire, però, né copia del progetto né qualsiasi altra documentazione che ne attesti la regolarità urbanistica. Per il capannone in metallo e lamiera grecata di cui al paragrafo 3.2 il comune non ha fornito alcuna documentazione urbanistica-edilizia.

3.4. Regolarità e completezza della documentazione

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

Dalla ispezione ipotecaria risulta che i documenti agli atti riportano tutte le formalità.

3.5. Osservazioni e considerazioni

È opportuno premettere le seguenti considerazioni ed osservazioni sul Capannone:

1. Il comune di Montalto Uffugo non ha fornito ad oggi alcuna documentazione attestante la regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile, di conseguenza non è possibile dimostrarne la sussistenza.
2. Il manto di copertura del capannone è costruito da lastre di amianto del tipo eternit che va smaltito e sostituito con altro materiale; pertanto il valore stimato dell'immobile andrà sottratta la relativa spesa quantificabile in:
 - ✓ Rimozione della copertura in amianto con ditta specializzata e relativa spesa di smaltimento in impianto autorizzato: _____ € 5.310,00
 - ✓ Ripristino copertura con nuovo manto in lamiera coibentata: _____ € 14.750,00
 - ✓ Spese tecniche: _____ € 3.000,00
 - ✓ **TOTALE:** _____ € 23.060,00
3. All'interno della corte durante il sopralluogo svolto, si è rilevata la presenza di un serbatoio interrato. Sempre in sede di sopralluogo, si riferiva verbalmente al C.T.U. che la proprietà del serbatoio non è del fallito bensì di un'altra società; attualmente di tutto ciò però non vi è un riscontro oggettivo documentale. Mediante una ricerca presso gli enti (Comune di Montalto, vigili urbani, vigili del fuoco e agenzia delle dogane) non risulta alcun documento che ne attesti la proprietà (o l'installazione) e di conseguenza le eventuali responsabilità che ne derivano. Il dettaglio dello stato di conservazione del serbatoio è stato rilevato mediante l'intervento di ditta specializzata. Nella relazione "Relazione di Bonifica Serbatoio Interrato" a corredo della documentazione della presente stima, si analizza nel dettaglio lo stato dei luoghi con la rendicontazione delle operazioni effettuate durante l'intervento di bonifica del serbatoio.

3.6. IMMOBILE: Foglio 73 P.IIa 207 sub 1

3.6.1. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota

L'immobile è posto al piano seminterrato del fabbricato, composto da locale magazzino adibito a deposito di ca. 133,00 mq (h = 2,90 m), vano scala di ca. 36,00 mq e locale ripostiglio di ca. 65,00 mq (h = 1,80 m), quest'ultimo accessibile dal vano scala e ricavato nell'intercapedine tra il fabbricato e il terrapieno stradale.

Il locale magazzino ha due ingressi commerciali sulla corte interna e due finestre sul lato ovest. Le pareti interne sono intonacate e la pavimentazione è in piastrelle di granagliato di marmo. L'impianto elettrico è di tipo tradizionale sottotraccia.

Il vano scala ha le pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in granito e impianto elettrico tradizionale sottotraccia.

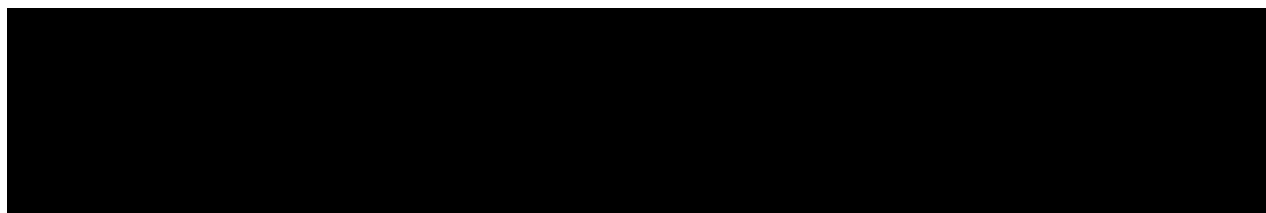
L'immobile nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione esterna e interna, confina a nord con il terrapieno stradale, ad est con altra unità abitativa (sub 2), a sud e ovest con la corte.

L'accesso è garantito dal terrapieno stradale lato ovest che sbocca sulla corte interna. Dall'ipotesi di frazionamento si è calcolato che a tale immobile spettano 60 mq posti nel sub 15C così come da planimetria di frazionamento.

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

- ✓ **MAGAZZINO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.E.U., foglio 73 p.IIa 207, sub. 1, Zc. 2, Cat. C/2, Cl. 2, Consistenza 242 mq, Rendita € 749,90, Via Santa Maria di Settimo snc, loc. Santa Maria di Settimo, in ditta Arredamenti Calabresi di Mammone Antonio & C. s.n.c. proprietà per 1000/1000.

L'immobile risulta di proprietà di:



3.6.2. Cronistoria Catastale

Il locale magazzino ad uso deposito posto al piano 1 sottostrada ubicato in località Santa Maria di Settimo n. 109 del comune di Montalto Uffugo gli identificativi catastali, N.C.E.U. Foglio 73 particella 207, sub 1 risultano corretti per cui l'immobile è identificabile.

3.6.3. CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo

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

Dall'indagine di mercato condotta si è avuto modo di constatare che per magazzini con caratteristiche comparabili a quello in esame, cioè con simili superfici e numero di vani, analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, nonché epoca di costruzione ecc., i prezzi medi reali nella compravendita possono oscillare tra 700,00 e 900,00 euro/mq.

I coefficienti di merito utilizzati sono legati all'età del fabbricato e utilizzati per il calcolo della superficie equivalente delle pertinenze.

I coefficienti di merito utilizzati sono i seguenti:

	ETA' E QUALITA DELL'EDIFICIO	STATO OTTIMO	STATO BUONO	STATO MEDIOCRE	STATO PESSIMO
21 ÷ 40 anni	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopolare	-	-	-	-

Coefficienti delle pertinenze:

cantine e solai inabitabili	0,20
taverne seminterrate di ville o villini	0,50
camere a tetto o soffitte	0,33
balconi scoperti	0,25
balconi coperti anche lateralmente (logge)	0,40
verande	0,95
terrazze a livello scoperte	da 0,25 a 0,15 a seconda della dimensione
terrazze coperte	da 0,45 a 0,30 a seconda della dimensione (aumentando la dimensione oltre i

	mq 20, diminuire proporzionalmente il primo dei due coefficienti)
lastrici solari praticabili accessibili da scala interna	da 0,20 a 0,10 a seconda della dimensione e dell'esistenza o meno di una possibilità di soprizzo
giardini di proprietà esclusiva	0,18
Corte	0,20

Sulla base dell' informazioni assunte si è rilevato che il prezzo medio unitario di mercato praticato per compravendite di immobili simili, localizzati nel comune di Montalto Uffugo nella zona limitrofa agli immobili oggetto di stima, oscilla tra 700,00 e 900,00 euro/mq; mentre dai dati dell'OMI (osservatorio Mercato Immobiliare) si evince un prezzo al metro quadro che oscilla tra 355,00 e 510,00 euro/mq. Il calcolo verrà effettuato considerando un valore mediato tra i valori sopra citati, che risulta essere pari a 620,00 euro/mq con i seguenti coefficienti di merito:

Età e Qualità dell'edificio	0,70
Coefficienti delle Pertinenze:	
Vano Scala	0,50
Cantine e Solai inabitabili	0,20
Corte	0,20

3.7. Determinazione del valore venale

Il più probabile valore venale del magazzino e le relative pertinenze, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

ID	mq	COEFF.	€/mq	VALORE VENALE [€]
LOCALE MAGAZZINO	133	0,7	620,00	57.683,00
VANO SCALA	36	0,7x0,5	620,00	7.807,00
LOCALE RIPOSTIGLIO	65	0,7x0,2	620,00	5.638,00
CORTE	60	0,2	620,00	7.435,00

Il valore complessivo del locale magazzino è circa € 78.563,00

3.8. IMMOBILE: Foglio 73 P.IIa 207 sub 2

3.8.1. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota

L'immobile è posto al piano seminterrato del fabbricato ed è accessibile attraverso la corte dal lato sud. È composto da locale magazzino adibito a deposito di ca. 133,00 mq (h = 2,90 m), vano scala di ca. 36,00 mq e locale ripostiglio di ca. 65,00 mq (h = 1,80 m), quest'ultimo accessibile dal vano scala e ricavato nell'intercapedine tra il fabbricato e il terrapieno stradale.

Il locale magazzino ha due ingressi commerciali sulla corte interna e due finestre sul lato est. Le pareti interne sono intonacate e la pavimentazione è in piastrelle di granagliaio di marmo. L'impianto elettrico è di tipo tradizionale sottotraccia.

Il vano scala ha le pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in granito e impianto elettrico tradizionale sottotraccia.

L'immobile nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione esterna e interna, confina a nord con il terrapieno stradale, ad ovest con altra unità abitativa (sub 1), a sud e est con la corte.

L'accesso è garantito dal terrapieno stradale lato ovest che sbocca sulla corte interna. Dall'ipotesi di frazionamento si è calcolato che a tale immobile spettano 60 mq posti in sub 16C così come da planimetria di frazionamento.

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

- ✓ **MAGAZZINO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.E.U., foglio 73 p.IIa 207, sub. 2, Zc. 2, Cat. C/2, Cl. 2, Consistenza 242 mq, Rendita € 749,90, Via Santa Maria di Settimo snc, loc. Santa Maria di Settimo, in [REDACTED]

L'immobile risulta di proprietà di:

[REDACTED]

3.8.2. Cronistoria Catastale

Il locale magazzino ad uso deposito posto al piano 1 sottostrada ubicato in località Santa Maria di Settimo n. 109 del comune di Montalto Uffugo gli identificativi catastali, N.C.E.U. Foglio 73 particella 207, sub 2 risultano corretti per cui l'immobile è identificabile.

3.8.3. CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo

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

Dall'indagine di mercato condotta si è avuto modo di constatare che per magazzini con caratteristiche comparabili a quello in esame, cioè con simili superfici e numero di vani, analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, nonché epoca di costruzione ecc., i prezzi medi reali nella compravendita possono oscillare tra 700,00 e 900,00 euro/mq.

I coefficienti di merito utilizzati sono legati all'età del fabbricato e utilizzati per il calcolo della superficie equivalente delle pertinenze.

I coefficienti di merito utilizzati sono i seguenti:

	ETA' E QUALITA DELL'EDIFICIO	STATO OTTIMO	STATO BUONO	STATO MEDIOCRE	STATO PESSIMO
21 ÷ 40 anni	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopolare	-	-	-	-

Coefficienti delle pertinenze:

cantine e solai inabitabili	0,20
taverne seminterrate di ville o villini	0,50
camere a tetto o soffitte	0,33
balconi scoperti	0,25
balconi coperti anche lateralmente (logge)	0,40
verande	0,95
terrazze a livello scoperte	da 0,25 a 0,15 a seconda della dimensione
terrazze coperte	da 0,45 a 0,30 a seconda della dimensione (aumentando la dimensione oltre i

	mq 20, diminuire proporzionalmente il primo dei due coefficienti)
lastrici solari praticabili accessibili da scala interna	da 0,20 a 0,10 a seconda della dimensione e dell'esistenza o meno di una possibilità di soprizzo
giardini di proprietà esclusiva	0,18
Corte	0,20

Sulla base dell'informazioni assunte si è rilevato che il prezzo medio unitario di mercato praticato per compravendite di immobili simili, localizzati nel comune di Montalto Uffugo nella zona limitrofa agli immobili oggetto di stima, oscilla tra 700,00 e 900,00 euro/mq; mentre dai dati dell'OMI (osservatorio Mercato Immobiliare) si evince un prezzo al metro quadro che oscilla tra 355,00 e 510,00 euro/mq. Il calcolo verrà effettuato considerando un valore mediato tra i valori sopra citati, che risulta essere pari a 620,00 euro/mq con i seguenti coefficienti di merito:

Età e Qualità dell'edificio	0,70
Coefficienti delle Pertinenze:	
Vano Scala	0,50
Cantine e Solai inabitabili	0,20
Corte	0,20

3.8.4. Determinazione del valore venale

Il più probabile valore venale del magazzino e le relative pertinenze, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

ID	mq	COEFF.	€/mq	VALORE VENALE [€]
LOCALE MAGAZZINO	133	0,7	620,00	57.683,00
VANO SCALA	36	0,7x0,5	620,00	7.807,00
LOCALE RIPOSTIGLIO	65	0,7x0,2	620,00	5.638,00
CORTE	60	0,2	620,00	7.435,00

Il valore complessivo del locale magazzino è circa € 78.563,00

3.9. IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 207 sub 21

3.9.1. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota

L'immobile è posto al piano terra (primo fuori terra) del fabbricato lato nord ed è accessibile dalla corte fronte strada. È composto da locale magazzino adibito ad attività commerciale e deposito di ca. 154 mq (h = 2,70 m), due locali per servizi igienici e un locale ripostiglio.

Il locale magazzino ha due ampi ingressi di 2,40 m ciascuno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è in lastre di granito. L'impianto elettrico è di tipo tradizionale sottotraccia.

Il locale, nonostante sia identificato come un'unica unità immobiliare, è diviso in due parti: una adibita a locale commerciale con licenza di tabaccheria e l'altra a deposito mobili.

L'immobile nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione esterna e interna, si sviluppa su una superficie commerciale complessiva di 154 mq e confina ad ovest con l'unità abitativa sub 22.

Dall'ipotesi di frazionamento si è calcolato che a tale immobile spettano 88 mq posti in sub 15A così come da planimetria di frazionamento.

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

- ✓ **MAGAZZINO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.E.U., foglio 73 p.lla 207, sub. 21, Zc. 2, Cat. C/1, Cl. 1, Consistenza 145 mq, Rendita € 2.104,30, Via Santa Maria di Settimo snc, loc. Santa Maria di Settimo, [REDACTED]

L'immobile risulta di proprietà di:

[REDACTED]

3.9.2. Cronistoria Catastale

Il locale magazzino uso commerciale posto al piano terra ubicato in Località Santa Maria di Settimo n. 107 – 109 del comune di Montalto Uffugo identificato catastalmente al N.C.E.U. Foglio 79 particella 207, sub 3, cat. C/2, mq 316, è stato frazionato nei:

1. Foglio 73 p.lla 207, sub 10, cat. C/1 di mq 55,00 e cambio di destinazione d'uso;
2. Foglio 73 p.lla 207, sub 11, cat. C/1 di mq 90,00;

3. Foglio 73 p.la 207, sub 12, cat. C/1 di mq 145,00;

Le particelle 207 sub 10 e particella 207 sub 11 sono state fuse nella particella 207 sub 21, Cat. C/1 di mq 145,00.

Le particelle 207 sub 12 Cat. C/2 di mq. 145,00 è stata frazionata nelle particella 207 sub 19 cat. C/1 di mq. 75,00 con cambio di destinazione d'uso e la particella 207 sub 20 Cat. C/2 di mq. 70,00. Successivamente la particella 207 sub 20 sono state fuse nella particella 207 sub 22 Cat. C/1 di mq. 145,00 con cambio di destinazione d'uso.

3.9.3. CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo

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

Dall'indagine di mercato condotta si è avuto modo di constatare che per magazzini con caratteristiche comparabili a quello in esame, cioè con simili superfici e numero di vani, analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, nonché epoca di costruzione ecc., i prezzi medi reali nella compravendita possono oscillare tra 1.200,00 e 1.900,00 euro/mq.

I coefficienti di merito utilizzati sono legati all'età del fabbricato e utilizzati per il calcolo della superficie equivalente delle pertinenze.

I coefficienti di merito utilizzati sono i seguenti:

	ETA' E QUALITA DELL'EDIFICIO	STATO OTTIMO	STATO BUONO	STATO MEDIOCRE	STATO PESSIMO
21 ÷ 40 anni	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopolare	-	-	-	-

Coefficienti delle pertinenze:

cantine e solai inabitabili	0,20
taverne seminterrate di ville o villini	0,50
camere a tetto o soffitte	0,33
balconi scoperti	0,25
balconi coperti anche lateralmente (logge)	0,40
verande	0,95
terrazze a livello scoperte	da 0,25 a 0,15 a seconda della dimensione
terrazze coperte	da 0,45 a 0,30 a seconda della dimensione (aumentando la dimensione oltre i mq 20, diminuire proporzionalmente il primo dei due coefficienti)
lastrici solari praticabili accessibili da scala interna	da 0,20 a 0,10 a seconda della dimensione e dell'esistenza o meno di una possibilità di sopralzo
giardini di proprietà esclusiva	0,18
Corte	0,20

Sulla base dell' informazioni assunte si è rilevato che il prezzo medio unitario di mercato praticato per compravendite di immobili simili, localizzati nel comune di Montalto Uffugo nella zona limitrofa agli immobili oggetto di stima, oscilla tra 1.200,00 e 1.900,00 euro/mq; mentre dai dati dell'OMI (osservatorio Mercato Immobiliare) si evince un prezzo al metro quadro che oscilla tra 920,00 e 1.400,00 euro/mq. Il calcolo verrà effettuato considerando un valore mediato tra i valori sopra citati, che risulta essere pari a 1.350,00 euro/mq con i seguenti coefficienti di merito:

Età e Qualità dell'edificio	0,70
Coefficienti delle Pertinenze:	
Corte	0,20

3.9.4. Determinazione del valore venale

Il più probabile valore venale del magazzino e le relative pertinenze, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

ID	mq	COEFF.	€/mq	VALORE VENALE [€]
LOCALE COMMERCIALE	154	0,70	1.350,00	145.832,00
CORTE	88	0,2	1.350,00	23.625,00

Il valore complessivo del locale commerciale è circa € 169.457,00

3.9.5. **Determinazione del valore venale:**

IPOTESI FRAZIONAMENTO LOCALE COMMERCIALE SUB 21

Il locale commerciale, come detto precedentemente, nonostante sia identificato come un'unica unità immobiliare, è diviso in due parti: una adibita a locale commerciale con licenza di tabaccheria e l'altra a deposito mobili.

In un ipotesi di una migliore vendibilità del bene, si calcola il valore venale considerandolo costituito da due singole unità immobiliari.

ID	mq	COEFF.	€/mq	VALORE VENALE [€]
LOCALE COMMERCIALE sub 21 A (tabaccheria)	76,40	0,70	1.350,00	72.198,00
CORTE	43	0,2	1.350,00	11.696,00
LOCALE COMMERCIALE sub 21 B (deposito)	77,92	0,70	620,00	33.796,00
CORTE	44	0,2	620,00	5.475,00

Il valore complessivo del locale commerciale SUB 21 A (tabaccheria) è circa € 83.894,00

Il valore complessivo del locale commerciale SUB 21 B (deposito) è circa € 39.269,00

3.10. IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 207 sub 22

3.10.1. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota

L'immobile è posto al piano terra (primo fuori terra) del fabbricato lato nord ed è accessibile dalla corte fronte strada. È composto da locale magazzino adibito ad attività commerciale e deposito di ca. 154 mq (h = 2,70 m), con locale per servizi igienici.

Il locale magazzino ha due ampi ingressi di 2,40 m ciascuno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è in lastre di granito. L'impianto elettrico è di tipo tradizionale sottotraccia.

L'immobile nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione esterna e interna, si sviluppa su una superficie commerciale complessiva di 176 mq, e confina ad est con l'unità abitativa sub 21.

Dall'ipotesi di frazionamento si è calcolato che a tale immobile spettano 88 mq posti in sub 16A così come da planimetria di frazionamento.

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

- ✓ **MAGAZZINO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.E.U., foglio 73 p.lla 207, sub. 22, Zc. 2, Cat. C/1, Cl. 1, Consistenza 145 mq, Rendita € 2.104,30, Via Santa Maria di

L'immobile risulta di proprietà di:

3.10.2. Cronistoria Catastale

Il locale magazzino uso commerciale posto al piano terra ubicato in Località Santa Maria di Settimo n. 107 - 109 del comune di Montalto Uffugo identificato catastalmente al N.C.E.U. Foglio 79 particella 207, sub 3, cat. C/2, mq 316, è stato frazionato nei:

4. Foglio 73 p.lla 207, sub 10, cat. C/1 di mq 55,00 e cambio di destinazione d'uso;
5. Foglio 73 p.lla 207, sub 11, cat. C/1 di mq 90,00;
6. Foglio 73 p.lla 207, sub 12, cat. C/1 di mq 145,00;

Le particelle 207 sub 10 e particella 207 sub 11 sono state fuse nella particella 207 sub 21, Cat. C/1 di mq 145,00.

Le particelle 207 sub 12 Cat. C/2 di mq. 145,00 è stata frazionata nelle particella 207 sub 19 cat. C/1 di mq. 75,00 con cambio di destinazione d'uso e la particella 207 sub 20 Cat. C/2 di mq. 70,00. Successivamente la particella 207 sub 20 sono state fuse nella particella 207 sub 22 Cat. C/1 di mq. 145,00 con cambio di destinazione d'uso.

3.10.3. CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo

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

Dall'indagine di mercato condotta si è avuto modo di constatare che per magazzini con caratteristiche comparabili a quello in esame, cioè con simili superfici e numero di vani, analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, nonché epoca di costruzione ecc., i prezzi medi reali nella compravendita possono oscillare tra 1.200,00 e 1.900,00 euro/mq.

I coefficienti di merito utilizzati sono legati all'età del fabbricato e utilizzati per il calcolo della superficie equivalente delle pertinenze.

I coefficienti di merito utilizzati sono i seguenti:

	ETA' E QUALITA DELL'EDIFICIO	STATO OTTIMO	STATO BUONO	STATO MEDIOCRE	STATO PESSIMO
21 ÷ 40 anni	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopolare	-	-	-	-

Coefficienti delle pertinenze:

cantine e solai inabitabili	0,20
taverne seminterrate di ville o villini	0,50
camere a tetto o soffitte	0,33
balconi scoperti	0,25
balconi coperti anche lateralmente	0,40

(logge)	
verande	0,95
terrazze a livello scoperte	da 0,25 a 0,15 a seconda della dimensione
terrazze coperte	da 0,45 a 0,30 a seconda della dimensione (aumentando la dimensione oltre i mq 20, diminuire proporzionalmente il primo dei due coefficienti)
lastrici solari praticabili accessibili da scala interna	da 0,20 a 0,10 a seconda della dimensione e dell'esistenza o meno di una possibilità di sopralzo
giardini di proprietà esclusiva	0,18
Corte	0,20

Sulla base dell' informazioni assunte si è rilevato che il prezzo medio unitario di mercato praticato per compravendite di immobili simili, localizzati nel comune di Montalto Uffugo nella zona limitrofa agli immobili oggetto di stima, oscilla tra 1.200,00 e 1.900,00 euro/mq; mentre dai dati dell'OMI (osservatorio Mercato Immobiliare) si evince un prezzo al metro quadro che oscilla tra 920,00 e 1.400,00 euro/mq. Il calcolo verrà effettuato considerando un valore mediato tra i valori sopra citati, che risulta essere pari a 1.350,00 euro/mq con i seguenti coefficienti di merito:

Età e Qualità dell'edificio	0,70
Coefficienti delle Pertinenze:	
Corte	0,20

3.10.4. Determinazione del valore venale

Il più probabile valore venale del magazzino e le relative pertinenze, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

ID	mq	COEFF.	€/mq	VALORE VENALE [€]
LOCALE COMMERCIALE	154	0,70	1.350,00	145.832,00
CORTE	88	0,2	1.350,00	23.625,00

Il valore complessivo del locale commerciale è circa € 169.457,00

3.11. IMMOBILE: Foglio 73 P.IIa 207 sub 4

3.11.1. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota

L'immobile è posto al primo piano (secondo fuori terra) del fabbricato ed è accessibile dal vano scala con ingresso sulla corte fronte strada. È composto da ingresso-corridoio, cucina, soggiorno-pranzo, 4 stanze da letto e 2 locali servizi igienici, con una superficie di ca. 154 mq (h = 2,70 m) e 2 balconi di ca. 27,50 mq in totale. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è in lastre di granito. Gli impianti elettrico e idrico sono di tipo tradizionale sottotraccia e l'impianto di riscaldamento è autonomo.

L'immobile nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione esterna e interna, si sviluppa su una superficie commerciale complessiva di circa 165 mq, e confina ad est con l'unità abitativa sub 5.

Dall'ipotesi di frazionamento si è calcolato che a tale immobile spettano 88 mq posti in sub 15A così come da planimetria di frazionamento.

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

- ✓ **APPARTAMENTO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.E.U., foglio 73 p.IIa 207, sub. 4, Zc. 2, Cat. A/2, Cl. 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 503,55, Via Santa Maria di Settimo snc, loc. Santa Maria di Settimo, in [REDACTED]

L'immobile risulta di proprietà di:

[REDACTED]

3.11.2. Cronistoria Catastale

L'appartamento posto al piano 1 ubicato, secondo fuori terra, in località Santa Maria di Settimo n. 109 del comune di Montalto Uffugo gli identificativi catastali, N.C.E.U. Foglio 73 particella 207, sub 4 risultano corretti per cui l'immobile è identificabile.

3.11.3. CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo

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

Dall'indagine di mercato condotta si è avuto modo di constatare che per magazzini con caratteristiche comparabili a quello in esame, cioè con simili superfici e numero di vani, analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, nonché epoca di costruzione ecc., i prezzi medi reali nella compravendita possono oscillare tra 800,00 e 1.200,00 euro/mq.

I coefficienti di merito utilizzati sono legati all'età del fabbricato e utilizzati per il calcolo della superficie equivalente delle pertinenze.

I coefficienti di merito utilizzati sono i seguenti:

	ETA' E QUALITA DELL'EDIFICIO	STATO OTTIMO	STATO BUONO	STATO MEDIOCRE	STATO PESSIMO
21 ÷ 40 anni	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopolare	-	-	-	-

Coefficienti delle pertinenze:

cantine e solai inabitabili	0,20
taverne seminterrate di ville o villini	0,50
camere a tetto o soffitte	0,33
balconi scoperti	0,25
balconi coperti anche lateralmente (logge)	0,40
verande	0,95
terrazze a livello scoperte	da 0,25 a 0,15 a seconda della dimensione

terrazze coperte	da 0,45 a 0,30 a seconda della dimensione (aumentando la dimensione oltre i mq 20, diminuire proporzionalmente il primo dei due coefficienti)
lastrici solari praticabili accessibili da scala interna	da 0,20 a 0,10 a seconda della dimensione e dell'esistenza o meno di una possibilità di soprizzo
giardini di proprietà esclusiva	0,18
Corte	0,20

Sulla base dell'informazioni assunte si è rilevato che il prezzo medio unitario di mercato praticato per compravendite di immobili simili, localizzati nel comune di Montalto Uffugo nella zona limitrofa agli immobili oggetto di stima, oscilla tra 800,00 e 1.200,00 euro/mq; mentre dai dati dell'OMI (osservatorio Mercato Immobiliare) si evince un prezzo al metro quadro che oscilla tra 860,00 e 1.250,00 euro/mq. Il calcolo verrà effettuato considerando un valore mediato tra i valori sopra citati, che risulta essere pari a 1050,00 euro/mq con i seguenti coefficienti di merito:

Età e Qualità dell'edificio	0,70
Coefficienti delle Pertinenze:	
Balconi Scoperti	0,25
Corte	0,20

3.11.4. Determinazione del valore venale

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

ID	mq	COEFF.	€/mq	VALORE VENALE [€]
APPARTAMENTO	154	0,7	1.050,00	113.310,00
BALCONI	27,5	0,7x0,25	1.050,00	5.048,00
CORTE	88	0,2	1.050,00	18.356,00

Il valore complessivo dell'appartamento è circa € 136.715,00

3.12. IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 207 sub 5

3.12.1. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota

L'immobile è posto al primo piano (secondo fuori terra) del fabbricato ed è accessibile dal vano scala con ingresso sulla corte fronte strada. È composto da ingresso-corridoio, cucina, soggiorno-pranzo, 4 stanze da letto e 2 locali servizi igienici, con una superficie di ca. 154 mq (h = 2,70 m) e 2 balconi di ca. 27,50 mq in totale. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è in lastre di granito. Gli impianti elettrico e idrico sono di tipo tradizionale sottotraccia e l'impianto di riscaldamento è autonomo.

L'immobile nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione esterna e interna, si sviluppa su una superficie commerciale complessiva di 165 mq e confina ad ovest con l'unità abitativa sub 4.

L'appartamento, nonostante catastalmente abbia la destinazione di ufficio (A/10), è attualmente utilizzato come abitazione.

Dall'ipotesi di frazionamento si è calcolato che a tale immobile spettano 88 mq posti in sub 16A così come da planimetria di frazionamento.

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

- ✓ **APPARTAMENTO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.E.U., foglio 73 p.lla 207, sub. 5, Zc. 2, Cat. A/10, Cl. U, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 1.393,14, Via Santa Maria di Settimo snc, loc. Santa Maria di Settimo, in

L'immobile risulta di proprietà di:

3.12.2. Cronistoria Catastale

L'appartamento posto al piano 1 ubicato, secondo fuori terra, in località Santa Maria di Settimo n. 109 del comune di Montalto Uffugo gli identificativi catastali, N.C.E.U. Foglio 73 particella 207, sub 5 risultano corretti per cui l'immobile è identificabile.

3.12.3. CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo

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

Dall'indagine di mercato condotta si è avuto modo di constatare che per magazzini con caratteristiche comparabili a quello in esame, cioè con simili superfici e numero di vani, analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, nonché epoca di costruzione ecc., i prezzi medi reali nella compravendita possono oscillare tra 800,00 e 1.200,00 euro/mq.

I coefficienti di merito utilizzati sono legati all'età del fabbricato e utilizzati per il calcolo della superficie equivalente delle pertinenze.

I coefficienti di merito utilizzati sono i seguenti:

	ETA' E QUALITA DELL'EDIFICIO	STATO OTTIMO	STATO BUONO	STATO MEDIOCRE	STATO PESSIMO
21 ÷ 40 anni	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopolare	-	-	-	-

Coefficienti delle pertinenze:

cantine e solai inabitabili	0,20
taverne seminterrate di ville o villini	0,50
camere a tetto o soffitte	0,33
balconi scoperti	0,25
balconi coperti anche lateralmente (logge)	0,40
verande	0,95
terrazze a livello scoperte	da 0,25 a 0,15 a seconda della dimensione

terrazze coperte	da 0,45 a 0,30 a seconda della dimensione (aumentando la dimensione oltre i mq 20, diminuire proporzionalmente il primo dei due coefficienti)
lastrici solari praticabili accessibili da scala interna	da 0,20 a 0,10 a seconda della dimensione e dell'esistenza o meno di una possibilità di soprizzo
giardini di proprietà esclusiva	0,18
Corte	0,20

Sulla base dell'informazioni assunte si è rilevato che il prezzo medio unitario di mercato praticato per compravendite di immobili simili, localizzati nel comune di Montalto Uffugo nella zona limitrofa agli immobili oggetto di stima, oscilla tra 800,00 e 1.200,00 euro/mq; mentre dai dati dell'OMI (osservatorio Mercato Immobiliare) si evince un prezzo al metro quadro che oscilla tra 860,00 e 1.250,00 euro/mq. Il calcolo verrà effettuato considerando un valore mediato tra i valori sopra citati, che risulta essere pari a 1.050,00 euro/mq con i seguenti coefficienti di merito:

Età e Qualità dell'edificio	0,70
Coefficienti delle Pertinenze:	
Balconi Scoperti	0,25
Corte	0,20

3.12.4. Determinazione del valore venale

Il più probabile valore venale del magazzino e le relative pertinenze, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

ID	mq	COEFF.	€/mq	VALORE VENALE
APPARTAMENTO	154	0,7	1.050,00	113.310,00
BALCONI	27,5	0,7x0,25	1.050,00	5.048,00
CORTE	88	0,2	1.050,00	18.356,00

Il valore complessivo dell'appartamento è circa € 136.715,00

3.13. IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 207 sub 6

3.13.1. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota

L'**immobile** è costituito da un locale sottotetto posto al secondo piano (terzo fuori terra) del fabbricato ed è accessibile dal vano scala con ingresso sulla corte fronte strada. È composto da ingresso-cucina con caminetto, un ampio locale, un ripostiglio con servizi igienici, con una superficie complessiva di ca. 161 mq e un balcone di ca. 5,97 mq. Il locale centrale, dotato di due abbaini posti sulle due falde del tetto e che illuminano l'intero ambiente, ha un'altezza massima di 2,45 m in mezzeria e un'altezza minima di 1,00 m ai lati, per un'altezza media di 1,73 m (non abitabile).

Le pareti interne e il soffitto sono rivestiti con perline di legno, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica. Gli impianti elettrico e idrico sono di tipo tradizionale sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è assente ad eccezione del caminetto nel locale cucina.

L'immobile nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione esterna e interna, si sviluppa su una superficie commerciale complessiva di circa 163 mq, e confina ad est con l'unità abitativa sub 7.

Il locale sottotetto, catastalmente a destinazione magazzino-depositio (C/2), è praticabile e non abitabile e viene utilizzato come locale di comodo del sottostante appartamento sub 4.

Dall'ipotesi di frazionamento si è calcolato che a tale immobile non è prevista un'aliquota di corte.

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

- ✓ **LOCALE DEPOSITO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.E.U., foglio 73 p.la 207, sub. 6, Zc. 2, Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza 153 mq, Rendita € 402,99, Via Santa Maria di Settimo snc, loc. Santa Maria di Settimo, in ditta [REDACTED]

L'immobile risulta di proprietà di:

[REDACTED]

3.13.2. Cronistoria Catastale

L'appartamento posto al piano 1 ubicato, secondo fuori terra, in località Santa Maria di Settimo n. 109 del comune di Montalto Uffugo gli identificativi catastali, N.C.E.U. Foglio 73 particella 207, sub 6 risultano corretti per cui l'immobile è identificabile.

3.13.3. CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo

Non esiste una casistica di compravendite di immobili simili nel mercato immobiliare locale, per pervenire quindi alla stima del più probabile valore di mercato si deve fare riferimento ai valori con medesima categoria catastale C/2 ed applicare i coefficienti di merito, tenuto conto che il locale sottotetto attualmente è ad uso come "locale di comodo" dell'appartamento sottostante e tenuto conto che non è abitabile.

I coefficienti di merito utilizzati sono legati all'età del fabbricato e utilizzati per il calcolo della superficie equivalente delle pertinenze.

I coefficienti di merito utilizzati sono i seguenti:

	ETA' E QUALITA DELL'EDIFICIO	STATO OTTIMO	STATO BUONO	STATO MEDIOCRE	STATO PESSIMO
21 ÷ 40 anni	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopolare	-	-	-	-

Coefficienti delle pertinenze:

cantine e solai inabitabili	0,20
taverne seminterrate di ville o villini	0,50
camere a tetto o soffitte	0,33
balconi scoperti	0,25
balconi coperti anche lateralmente (logge)	0,40
verande	0,95
terrazze a livello scoperte	da 0,25 a 0,15 a seconda della dimensione
terrazze coperte	da 0,45 a 0,30 a seconda della dimensione (aumentando

	la dimensione oltre i mq 20, diminuire proporzionalmente il primo dei due coefficienti)
lastrici solari praticabili accessibili da scala interna	da 0,20 a 0,10 a seconda della dimensione e dell'esistenza o meno di una possibilità di soprazzo
giardini di proprietà esclusiva	0,18
Corte	0,20

Il calcolo verrà effettuato considerando un valore mediato tra i valori sopra citati, che risulta essere pari a 1.050,00 euro/mq con i seguenti coefficienti di merito:

Età e Qualità dell'edificio	0,70
Coefficienti delle Pertinenze:	
Camere a tetto o soffitte	0,33
Balconi Scoperti	0,25

3.13.4. Determinazione del valore venale

Il più probabile valore venale del sottotetto e le relative pertinenze, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

ID	mq	COEFF.	€/mq	VALORE VENALE [€]
LOCALE SOTTOTETTO	161	0,7x0,33	1.050,00	39.096,00
BALCONI	5,97	0,7x0,33x0,25	1.050,00	1.094,00

Il valore complessivo del locale sottotetto è circa € 40.190,00

3.14. IMMOBILE: Foglio 73 P.IIIa 207 sub 7

3.14.1. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota

L'**immobile** è costituito da un locale sottotetto posto al secondo piano (terzo fuori terra) del fabbricato ed è accessibile dal vano scala con ingresso su fronte strada. È composto da ingresso-cucina con caminetto, un ampio locale, un ripostiglio con servizi igienici, con una superficie commerciale complessiva di ca. 161 mq e un balcone di ca. 5,97 mq. Il locale centrale, dotato di due abbaini posti sulle due falde del tetto e che illuminano l'intero ambiente, ha

un'altezza massima di 2,45 m in mezzeria e un'altezza minima di 1,00 m ai lati, per un'altezza media di 1,73 m (non abitabile).

Le pareti interne e il soffitto sono rivestiti con perline di legno e la pavimentazione è in piastrelle di ceramica. Gli impianti elettrico e idrico sono di tipo tradizionale sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è assente ad eccezione del caminetto nel locale cucina.

L'immobile nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione esterna e interna, e confina ad est con l'unità abitativa sub 6.

Il locale sottotetto, catastalmente a destinazione magazzino-deposito (C/2), si sviluppa su una superficie commerciale complessiva di circa 163 mq, è praticabile e non abitabile e viene utilizzato come locale di comodo del sottostante appartamento sub 5.

Dall'ipotesi di frazionamento si è calcolato che a tale immobile non è prevista un'aliquota di corte.

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

- ✓ **LOCALE DEPOSITO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.E.U., foglio 73 p.la 207, sub. 7, Zc. 2, Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza 153 mq, Rendita € 402,99, Via Santa Maria di Settimo snc, loc. Santa Maria di Settimo, in [REDACTED]

L'immobile risulta di proprietà di:
[REDACTED]

3.14.2. Cronistoria Catastale

L'appartamento posto al piano 1 ubicato, secondo fuori terra, in località Santa Maria di Settimo n. 109 del comune di Montalto Uffugo gli identificativi catastali, N.C.E.U. Foglio 73 particella 207, sub 6 risultano corretti per cui l'immobile è identificabile.

3.14.3. CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo

Non esiste una casistica di compravendite di immobili simili nel mercato immobiliare locale, per pervenire quindi alla stima del più probabile valore di mercato si deve fare riferimento ai valori con medesima categoria catastale C/2 ed applicare i coefficienti di merito, tenuto conto

che il locale sottotetto attualmente è ad uso come “locale di comodo” dell'appartamento sottostante e tenuto conto che non è abitabile.

I coefficienti di merito utilizzati sono legati all'età del fabbricato e utilizzati per il calcolo della superficie equivalente delle pertinenze.

I coefficienti di merito utilizzati sono i seguenti:

	ETA' E QUALITA DELL'EDIFICIO	STATO OTTIMO	STATO BUONO	STATO MEDIOCRE	STATO PESSIMO
21 ÷ 40 anni	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopolare	-	-	-	-

Coefficienti delle pertinenze:

cantine e solai inabitabili	0,20
taverne seminterrate di ville o villini	0,50
camere a tetto o soffitte	0,33
balconi scoperti	0,25
balconi coperti anche lateralmente (logge)	0,40
verande	0,95
terrazze a livello scoperte	da 0,25 a 0,15 a seconda della dimensione
terrazze coperte	da 0,45 a 0,30 a seconda della dimensione (aumentando la dimensione oltre i mq 20, diminuire proporzionalmente il primo dei due coefficienti)
lastrici solari praticabili accessibili da scala interna	da 0,20 a 0,10 a seconda della dimensione e dell'esistenza o meno di una possibilità di soprizzo
giardini di proprietà esclusiva	0,18
Corte	0,20

Il calcolo verrà effettuato considerando un valore mediato tra i valori sopra citati, che risulta essere pari a 1.050,00 euro/mq con i seguenti coefficienti di merito:

Età e Qualità dell'edificio	0,80
Coefficienti delle Pertinenze:	
Camere a tetto o soffitte	0,33
Balconi Scoperti	0,25

3.14.4. Determinazione del valore venale

Il più probabile valore venale del sottotetto e le relative pertinenze, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

ID	mq	COEFF.	€/mq	VALORE VENALE [€]
LOCALE SOTTOTETTO	161	0,7x0,33	1.050,00	39.096,00
BALCONI	5,97	0,7x0,33x0,25	1.050,00	1.094,00

Il valore complessivo del locale sottotetto è circa € 40.190,00

3.15. IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 207 sub 17

3.15.1. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota

L'immobile oggetto di stima, costituito da una porzione del capannone, è posto al piano terra e accessibile dalla corte (p. lla sub 15 e p.lla sub 16), con ingressi posti sul lato nord e sud. La parte anteriore (lato nord) del capannone è adibita a deposito mobili e dotata di vano ufficio di mq 15.00 ed accessori di mq. 8.00 circa, mentre la parte posteriore (lato sud) è adibita all'attività di lavorazione del legno. La superficie commerciale complessiva dell'immobile è mq 590.00 circa con un'altezza sottotrave di 5.00 m e la pavimentazione è in cemento. L'impianto elettrico è del tipo industriale e l'impianto idrico del tipo tradizionale sottotraccia.

Dall'ipotesi di frazionamento si è calcolato che a tale immobile spettano 875 mq posti in sub 15D così come da planimetria di frazionamento.

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

- ✓ **FABBRICATO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.E.U., foglio 73 p.lla 207, sub. 17, Zc. 2, Cat. D/8, Rendita € 3.660,90, Via Santa Maria di Settimo snc, loc. Santa Maria di Settimo, in [REDACTED]

L'immobile risulta di proprietà di:

[REDACTED]

3.15.2. Cronistoria Catastale

Il capannone identificato al N.C.E.U. Foglio 73 particella 207, piano terra cat. D/8 (fabbricati per speciali esigenze commerciali) con rettifica d'ufficio le è stato attribuito il sub 13 che è stato successivamente frazionato nei sub 17 e sub 18 per cui il capannone è stato frazionato in due porzioni identiche rispettivamente con:

- 1) N.C.E.U. Foglio 73 p.lla 207, sub 17, Zc. 2, Cat. D/8, Rendita € 3.660,00
- 2) N.C.E.U. Foglio 73 p.lla 207, sub 18, Zc. 2, Cat. D/8, Rendita € 4.865,00

La corte era identificata con la p.lla 207 sub 9 che è stata soppressa generando la p.lla 207 sub 14 di 2.596 mq successivamente frazionata nei sub 15 e sub 16 di 1.298 mq ciascuna, categoria area urbana, circostante i fabbricati (capannone e fabbricato civile-commerciale); per area urbana, ossia aree di corte urbana (F1), non sono legate ad alcuna unità immobiliare appartenente ai gruppi di categorie A, C, D o altri, per cui l'area di corte oggi è identificata con:

- 3) N.C.E.U. Foglio 73 p.lla 207, sub 15, Cat. Area urbana, Cons. 1298 mq;
- 4) N.C.E.U. Foglio 73 p.lla 207, sub 16, Cat. Area urbana, Cons. 1298 mq;

3.15.3. CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo

Per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato si deve assumere, come valore per unità di superficie, quel valore di mercato praticato per altre compravendite di immobili simili nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima ed in altre zone simili, applicando

successivamente degli idonei coefficienti di merito che tengano conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

Dall'indagine di mercato condotta si è avuto modo di constatare che per magazzini con caratteristiche comparabili a quello in esame, cioè con simili superfici e numero di vani, analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, nonché epoca di costruzione ecc., i prezzi medi reali nella compravendita possono oscillare tra 700,00 e 800,00 euro/mq.

I coefficienti di merito utilizzati sono legati all'età del fabbricato e utilizzati per il calcolo della superficie equivalente delle pertinenze.

I coefficienti di merito utilizzati sono i seguenti:

	ETA' E QUALITA DELL'EDIFICIO	STATO OTTIMO	STATO BUONO	STATO MEDIOCRE	STATO PESSIMO
21 ÷ 40 anni	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopolare	-	-	-	-

Coefficienti delle pertinenze:

Camere a tetto o soffitte/soppalco	0,33
Corte	0,20

Sulla base dell' informazioni assunte si è rilevato che il prezzo medio unitario di mercato praticato per compravendite di immobili simili, localizzati nel comune di Montalto Uffugo nella zona limitrofa agli immobili oggetto di stima, oscilla tra 700,00 e 800,00 euro/mq; mentre dai dati dell'OMI (osservatorio Mercato Immobiliare) si evince un prezzo al metro quadro che oscilla tra 355,00 e 510,00 euro/mq. Il calcolo verrà effettuato considerando un valore mediato tra i valori sopra citati, che risulta essere pari a 615,00 euro/mq con i seguenti coefficienti di merito:

Età e Qualità dell'edificio	0,70
Coefficienti delle Pertinenze:	
Corte	0,20

3.16. Determinazione del valore venale

Il più probabile valore venale del capannone e le relative pertinenze, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

ID	mq	COEFF.	€/mq	VALORE VENALE [€]
CAPANNONE	590	0,7	615,00	253.965,00
CORTE	875	0,2	615,00	107.612,36

Il valore del capannone è circa € 361.577,00 a cui si sottraggono le spese di cui al paragrafo 3.5 pari a € 23.060,00 per cui **il valore complessivo del capannone è circa 338.518,00 €.**

3.17. IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 207 sub 18

3.17.1. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota

L'immobile oggetto di stima, costituito da circa la metà del capannone, è posto al piano terra e accessibile dalla corte comune (p. lla sub 15 e p.lla sub 16), con ingressi posti sul lato nord e sud. È composto da tre locali ufficio di cui due posti al piano terra ed uno ed uno a piano primo, dalla superficie complessiva di mq 60,00 circa, di locale dei servizi igienici oltre al soppalco di altezza 3 metri circa disposto lungo tutto il lato ovest per una superficie di 210 mq circa, con un'altezza sottotrave di 5,0 m. La pavimentazione è in cemento. L'impianto elettrico è del tipo industriale e l'impianto idrico del tipo tradizionale sottotraccia. Il capannone è adibito ad esposizione di mobili.

Dall'ipotesi di frazionamento si è calcolato che a tale immobile spettano 875 mq posti in sub 16D così come da planimetria di frazionamento.

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

- ✓ **FABBRICATO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.E.U., foglio 73 p.lla 207, sub. 18, Zc. 2, Cat. D/8, Rendita € 4.865,90, Via Santa Maria di Settimo snc, loc. Santa Maria di Settimo, in [REDACTED]

L'immobile risulta di proprietà di:

3.17.2. Cronistoria Catastale

Il capannone identificato al N.C.E.U. Foglio 73 particella 207, piano terra cat. D/8 (fabbricati per speciali esigenze commerciali) con rettifica d'ufficio le è stato attribuito il sub 13 che è stato successivamente frazionato nei sub 17 e sub 18 per cui il capannone è stato frazionato in due porzioni identiche rispettivamente con:

5) N.C.E.U. Foglio 73 p.lla 207, sub 17, Zc. 2, Cat. D/8, Rendita € 3.660,00

6) N.C.E.U. Foglio 73 p.lla 207, sub 18, Zc. 2, Cat. D/8, Rendita € 4.865,00

La corte era identificata con la p.lla 207 sub 9 che è stata soppressa generando la p.lla 207 sub 14 di 2.596 mq successivamente frazionata nei sub 15 e sub 16 di 1.298 mq ciascuna, categoria area urbana, circostante i fabbricati (capannone e fabbricato civile-commerciale); per area urbana, ossia aree di corte urbana (F1), non sono legate ad alcuna unità immobiliare appartenente ai gruppi di categorie A, C, D o altri, per cui l'area di corte oggi è identificata con:

7) N.C.E.U. Foglio 73 p.lla 207, sub 15, Cat. Area urbana, Cons. 1298 mq;

8) N.C.E.U. Foglio 73 p.lla 207, sub 16, Cat. Area urbana, Cons. 1298 mq;

3.17.3. CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo

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

Dall'indagine di mercato condotta si è avuto modo di constatare che per magazzini con caratteristiche comparabili a quello in esame, cioè con simili superfici e numero di vani, analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, nonché epoca di costruzione ecc., i prezzi medi reali nella compravendita possono oscillare tra 700,00 e 800,00 euro/mq.

I coefficienti di merito utilizzati sono legati all'età del fabbricato e utilizzati per il calcolo della superficie equivalente delle pertinenze.

I coefficienti di merito utilizzati sono i seguenti:

	ETA' E QUALITA DELL'EDIFICIO	STATO OTTIMO	STATO BUONO	STATO MEDIOCRE	STATO PESSIMO
21 ÷ 40 anni	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopolare	-	-	-	-

Coefficienti delle pertinenze:

Camere a tetto o soffitte/soppalco	0,33
Corte	0,20

Sulla base dell' informazioni assunte si è rilevato che il prezzo medio unitario di mercato praticato per compravendite di immobili simili, localizzati nel comune di Montalto Uffugo nella zona limitrofa agli immobili oggetto di stima, oscilla tra 700,00 e 800,00 euro/mq; mentre dai dati dell'OMI (osservatorio Mercato Immobiliare) si evince un prezzo al metro quadro che oscilla tra 355,00 e 510,00 euro/mq. Il calcolo verrà effettuato considerando un valore mediato tra i valori sopra citati, che risulta essere pari a 615,00 euro/mq con i seguenti coefficienti di merito:

Età e Qualità dell'edificio	0,70
Coefficienti delle Pertinenze:	
Corte	0,20

3.18. Determinazione del valore venale

Il più probabile valore venale del capannone e le relative pertinenze, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

ID	mq	COEFF.	€/mq	VALORE VENALE [€]
CAPANNONE	590	0,7	615,00	253.965,00
SOPPALCO	210	0.33	615,00	42.614,00
CORTE	875	0,2	615,00	107.612,00

Il valore del capannone è circa € 404.192,00 a cui si sottraggono le spese di cui al paragrafo 3.5 pari a € 23.060,00 per cui **il valore complessivo del capannone è circa 381.132,00 €.**

4. ALLEGATI

La presente relazione, completa dei seguenti n. 7 allegati, viene depositata in originale.

Allegati:

1. Visure e planimetrie catastali
2. Planimetrie degli immobili
3. Documentazione comunale
4. Ipotesi di frazionamento - planimetria
5. Documentazione fotografica
6. Quotazioni immobiliari
7. Stralcio Ortofoto

Rende, lì 27/05/2013

Il C.T.U.
Ing. Clementina Torchia