

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Dr. Ing. Umile Fiore TARSITANO

Via Cesare Battisti, 58 – 87013 Fagnano Castello (CS)
Cell.: 329 3767302 – 347 9592195
Tel./Fax: 0984.525568

Pec: umile.tarsitano.e96328@ingpec.eu
C.F.: TRS MFR 78D03 C588K
e-mail: umifiotar@libero.it
Partita Iva: 02894170782

TRIBUNALE DI COSENZA

(SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Elipso Finance S.r.l. [REDACTED]

(R.G.E.I. nr. 3716/2012)

Giudice Delegato: Dott. Maurizio Pancaro

C.T.U.: Ing. Tarsitano Umile Fiore

Relazione Tecnica ed Allegati

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
(Ing. Umile Fiore TARSITANO)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Elipso Finance S.r.l. [REDACTED]
(R.G.E.I. nr. 3716/2012)

Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. Maurizio Pancaro

1) PREMESSE:

In data 17/01/2017, l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Maurizio Pancaro mi nominava consulente tecnico d'ufficio nel procedimento nr. 3716/2012 R.G.E.I. tra l'Elipso Finance S.r.l. contro [REDACTED] facendomi prestare il giuramento di rito e ponendomi i seguenti quesiti:

- 1) Descriva gli immobili oggetto di causa e acquisendo ove non già in atti certificazione catastale aggiornata, proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia;*
- 2) Specifichi se gli immobili siano comodamente divisibili. In particolare dica se è possibile il frazionamento delle singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo. In ipotesi di pluralità di cespiti dica, altresì, se possano essere individuati più lotti, ognuno dei quali attribuibile ai condividenti secondo la rispettiva quota di diritto;*
- 3) Effettui la stima del valore all'attualità;*
- 4) Determini il valore locativo di ciascuno dei 2 beni/ lotti avendo cura di specificare il valore anche anno per anni";*

Inoltre, il Giudice poneva i seguenti termini: al C.T.U. termine sino al 20/04/2017 per la trasmissione alle parti della redatta relazione; alle parti, termine sino al 10/05/2017 per la trasmissione al consulente delle proprie deduzioni, nonché termine al C.T.U. sino al 30/05/2017 per il deposito della relazione, delle osservazioni delle parti e di una sintetica valutazione sulle stesse.

Infine, venivo autorizzato all'uso del mezzo proprio con esonero di responsabilità della P.A., ad accedere ed estrarre copia dei documenti detenuti dalla pubblica amministrazione attinenti ad aspetti strettamente tecnici dell'incarico.

Acquisite le cognizioni di merito a seguito dello studio del fascicolo, io sottoscritto TARSITANO UMILE FIORE, nato a Cetraro il 03/04/1978, con studio professionale in Fagnano Castello alla Via Cesare Battisti n. 58, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri di Cosenza col n. 4316, Settori Civile - Ambientale - Industriale e dell'Informazione ed all'Albo del Giudice del Tribunale di Cosenza col n. 3876, iniziavo le operazioni peritali al fine di adempiere il mandato conferitomi.

Per l'espletamento del mandato, ho effettuato tre sopralluoghi presso gli immobili oggetto di causa, nonché accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero (CS) per la visione e acquisizione della documentazione tecnico-amministrativa necessaria.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Inizialmente, ho proceduto ad un'accurata analisi e studio della documentazione di cui al fascicolo d'ufficio.



Sono stati condotti accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza al fine di riscontrare, identificare e definire i dati catastali (*All. 3: Visure Catastali, All. 4: Estratto di Mappa, All. 5: Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali p.lla 144*)

Nei giorni 20/02/2017 e 27/02/2017 mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero (CS) per verificare gli eventuali progetti e/o eventuali sanatorie relative agli immobili oggetto di causa richiedendone copia tramite istanza (*All. 6: Istanza Comune di Castrolibero*) e per visionare i parametri plano-volumetrici dello strumento urbanistico vigente e di zonizzazione urbanistica (*All. 9: Zonizzazione e Parametri Urbanistici*).

Il primo sopralluogo l'ho eseguito in data 27.02.2017, alle ore 9.30, preventivamente comunicato alle parti tramite raccomandate A.R. e pec. (*All. 1: Comunicazioni Sopralluoghi*).

Nel corso di tale sopralluogo, alla presenza continua del [REDACTED] (comproprietario parziale), ho visionato solo i terreni p.lle 159 e 155 eseguendo un rilievo fotografico e metrico parziale esterno.

L'accesso all'interno degli altri immobili, cioè i fabbricati (p.lle 145 e 144), non è stato possibile in quanto, [REDACTED] non aveva le chiavi per accedervi perché, per come dichiarato dallo stesso, detti immobili sono ad uso esclusivo di [REDACTED]

Concludevo le operazioni peritali del primo sopralluogo alle ore 11.15, redigendo il primo verbale di sopralluogo (*All. 2: Verbali di sopralluogo*).

Il secondo sopralluogo l'ho eseguito il giorno 17.03.2017, alle ore 9.30, preventivamente comunicato alle parti tramite raccomandate A.R. e p.e.c. (*All. 1: Comunicazioni Sopralluoghi*).

Erano presenti [REDACTED] (comproprietario parziale) e [REDACTED]

Quest'ultima, trovata in una parte degli immobili di causa (p.lla 144) dichiarando che utilizzava gli stessi ad uso gratuito ed autorizzata dal [REDACTED]

Ho eseguito rilievi metrici e fotografici alla presenza delle parti.

Alle ore 11.45, il Sig. [REDACTED] mi consegna due fogli con intestazione [REDACTED] che ho verificato successivamente (*All. 7: Documenti consegnati da [REDACTED]*) e mi fa inserire a verbale quanto segue: "Al fine di tutelare la quota legittima spettante [REDACTED] Al fine di agevolare il progetto di divisione [REDACTED] per tramite di me stesso, si rendono disponibili ad eventuale permuta tra il fabbricato di nostra proprietà 145 ed il terreno p.lla 155 e 159, chiaramente la permuta dovrà essere congrua al valore degli immobili".

Alle ore 12.00 concludevo le operazioni di consulenza chiudendo il secondo verbale di sopralluogo (*All. 2: Verbali di sopralluogo*).

Per accedere alla rimanente parte di immobili, tramite istanza datata 03/04/2017 (*All. 8: Istanza Giudice Dott. Maurizio Pancaro*), ho chiesto al Giudice l'autorizzazione all'accesso forzato, visto che nei due sopralluoghi precedenti l'accesso è risultato impossibile, anche se regolarmente comunicato alle parti.

Nella stessa istanza, ho chiesto al Giudice una proroga per l'invio della relazione peritale alle parti.

Dette autorizzazioni mi sono pervenute tramite p.e.c. in data 10/04/2017 (*All. 10: Autorizzazioni del Giudice*).

Dopo aver chiesto [REDACTED] e [REDACTED] mi sono recato nuovamente sui luoghi di causa per eseguire il terzo sopralluogo.

Alle ore 9:30 erano presente gli ausiliari dei [REDACTED]

Alle 10:30 circa, arriva il [REDACTED] che ci ha autorizzato ad eseguire il sopralluogo, evitando ulteriori azioni forzate sugli immobili ed insieme [REDACTED]

Ho eseguito rilievi metrici e fotografici sulla rimanente parte degli immobili, concludendo alle ore 11:20 le operazioni di sopralluogo. (*All. 2: Verbali di sopralluogo*).



3) RISPOSTE AI QUESITI

3.1) Descriva gli immobili oggetto di causa e acquisendo ove non già in atti certificazione catastale aggiornata, proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia;

Gli immobili oggetto di causa sono ubicati nella zona periferica del Comune di Castrolibero (CS), alla Contrada Santa Lucia, oggi Via Tarquino Prisco.

La posizione di detti immobili risulta buona in quanto, è possibile raggiungere il centro del paese, l'autostrada A3 Salerno - Reggio Calabria ed altri centri di rilevata importanza come Rende e Cosenza in pochi minuti.

Nella banca dati castale, detti immobili si identificano come da tabella seguente:

COMUNE	INDIRIZZO	FG.	P.LLA	SUB	
Castrolibero (CS)	Via Santa Lucia n. 14 (Oggi Via Tarquino Prisco n. 12)	11	144	1	Catasto Fabbricati
	Via Santa Lucia n. 12 (Oggi Via Tarquino Prisco n. 10)	11	144	2	Catasto Fabbricati
	Via Santa Lucia n. 48 (Oggi Via Tarquino Prisco n. 14)	11	145	1	Catasto Fabbricati
	Via Santa Lucia n. 49 (Oggi Via Tarquino Prisco n. 14)	11	145	2	Catasto Fabbricati
	-----	11	155	----	Catasto Terreni
	-----	11	159	----	Catasto Terreni

Dall'esame delle visure catastali regolarmente rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza (*All. 3: Visure Catastali*), gli immobili di che trattasi si possono meglio classificare come da tabella che segue:

DATI CATASTALI FABBRICATI

COMUNE	LOCALITA'	FOG.	P.LLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONS.	RENDITA
CASTROLIBERO	Via Santa Lucia n. 14	11	144	1	A/4	3	3 vani	€ 164,23
	Via Santa Lucia n. 12	11	144	2	A/4	3	3,5 vani	€ 191,61
	Via Santa Lucia n. 48	11	145	1	C/2	1	25 mq	€ 73,60
	Via Santa Lucia n. 49	11	145	2	A/4	2	3,5 vani	€ 164,49

DATI CATASTALI TERRENO

COMUNE	Foglio	Part	Qualità	Classe	Superficie (ha. are. ca)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
CASTROLIBERO	11	155	Fabb. Rurale	---	00.01.20	---	---
	11	159	Ficheto	1	00.08.40	€ 6,07	€ 3,90



Inoltre, sul foglio di mappa (*All. 4: Estratto di Mappa*) colorato con velina in giallo si evidenziano tutti gli immobili oggetto di causa ed i confini con le altre particelle.

Dallo studio della documentazione in atti e da quanto emerge dalle visure catastali allegate, ho constatato che esistono delle incongruenze tra i diritti di proprietà riportati in visura e quelli riportati sia nell'atto di donazione del 05/11/1999, reper. n. 208746 e sia nella dichiarazione di successione numero 275, volume 460 del 04/03/1999 entrambi allegati alla CTU dell'Ing. Cerzoso datata 16/05/2011.

Nello specifico, la p.lla 145 è stata riportata nella successione [REDACTED]

Mentre, per la p.lla 159, le quote in visura sono errati infatti, all'impianto meccanografico del 1985 [REDACTED]

Trasferita la quota per successione [REDACTED] questi in solido, dovevano avere sempre 1/2, ma dalla visura ciò non risulta.

Dette incongruenze si dovranno correggere con la presentazioni di nuove volture catastali.

3.1.1 Immobili p.lla 144 sub 1 e 2 e p.lla 145 sub 1 e 2

Gli immobili oggetto di causa e censiti al Catasto Fabbricati, fanno parte di due corpi di fabbrica con anni di costruzione abbastanza datati e, comunque ante 1967, realizzati in muratura portante, solai con orditura principale e secondaria in legno e manto di copertura in tegole (*All. 12: Rilievo Fotografico – foto nn. 1,2,3 e 4*).

Si accede da tre porte esterne, da Via Tarquino Prisco, in corrispondenza dei numeri civici 10, 12 e 14.

Gli infissi esterni sono di diversi materiali, alcuni di alluminio, alcuni di ferro e vetro ed altri di legno mentre, quelli interni alcuni sono di legno tamburato ed altri di legno.

Anche il materiale dei pavimenti varia da stanza a stanza infatti, troviamo granigliato di cemento, segato di marmo e monocottura ceramicata.

Gli impianti, idrico ed elettrico, sono del tipo sottotraccia per abitazione tipo.

Catastalmente detti immobili (p.lla 144 sub. 1 e 2 e p.lla 145 sub. 1 e 2) sono costituiti da quattro unità immobiliari separate e ditte catastali differenti (*All. 3: Visure Catastali*) ma, all'atto dei sopralluoghi ho potuto constatare e verificare che dette unità immobiliari sono state unite costituendo di fatto due immobili separati con ditte catastali non omogenee.

Nello specifico, la p.lla 144 sub. 2 che all'atto dei sopralluoghi è risultata costituita da un vano ed un bagno-sottoscala al piano terra, da un vano al piano primo e da un vano soffitta al piano secondo comunicanti tra di loro da una scala interna laterale (*All. 12: foto nn. 1,2,13,14,16,19 e 20*), è stata ampliata nella p.lla 144 sub. 1, occupando tutto e solo il piano terra catastale di quest'ultima (*All. 12: foto nn. 3,15,17, e 18*).

Mentre, il piano seminterrato della p.lla 144 sub. 1 è stato unito alle p.lle 145 sub. 1 e 2 costituendo di fatto un'unica unità immobiliare (*All. 12: foto nn. 21 - 31*).

Inoltre, dal raffronto tra le planimetrie catastali, le planimetrie redatte dall'Ing. Tullio Cerzoso allegate alla CTU datata 16/05/2011 e lo stato dei luoghi visionato in fase di sopralluoghi, ho potuto constatare e verificare che all'interno delle quattro unità immobiliari sono state eseguite delle modifiche interne come l'eliminazione di una parete divisoria al piano terra della p.lla 144/2, l'eliminazione della scala nella p.lla 144/1 e l'apertura di finestre-lucernari sempre in quest'ultima particella.

Ciò comporta l'aggiornamento catastale di dette unità immobiliari con la correzione delle planimetrie catastali per le p.lle 144 sub. 1 e 2 mentre, per le p.lle 145 sub. 1 e 2 le planimetrie catastali non sono presenti in banca dati.

Nulla, invece, riesco a dire sul periodo di dette modifiche.

Considerando le quattro unità immobiliari come figurano in Catasto e quindi, prima di unirle, possiamo dire che la p.lla 144 sub. 1, di categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 3 vani e rendita catastale € 164,23 è costituita da due piani.

Un piano seminterrato dove troviamo un ingresso-soggiorno, un disimpegno ricavato dall'eliminazione della scala che figura nella planimetrie catastale allegata e da una cucina



mentre, al piano terra troviamo un bagno, un disimpegno ricavato sempre al posto della scala e una stanza con piccolo balcone.

Detta unità immobiliare, complessivamente, ha una superficie commerciale di circa **60 mq.**

Invece, la p.lla 144 sub. 2, di categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani e rendita catastale € 191,61 è costituita da tre piani, anche se dalla visura e dalla planimetria ne figurano solo due.

Al piano terra abbiamo una stanza ed un bagno sotto-scala, al piano primo una stanza con piccolo balcone ed al piano secondo una soffitta.

I tre ambienti sono collegati da una scala laterale ed hanno, complessivamente, una superficie commerciale di circa **80 mq.**

La p.lla 145 sub. 1, di categoria catastale C/2, classe 1, consistenza 25 mq e rendita catastale di € 73,60, all'atto dei sopralluoghi è risultata sala da pranzo (*All. 12: foto n. 27*) della p.lla 145 sub. 2 quindi, con destinazione d'uso diversa.

E' posta al piano terra ed ha una superficie commerciale di **25 mq.**

Infine, la p.lla 145 sub. 2, di categoria catastale A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani e rendita catastale di € 164,49 è costituita da due piani, anche se in visura ne figurano tre.

Al piano terra troviamo due stanze, un bagno ed una scala per accedere al piano superiore mentre, al piano primo troviamo due stanze ed un ripostiglio dal quale si accede al sotto-tetto tramite scala mobile.

Complessivamente, detta unità immobiliare ha una superficie commerciale di circa **115 mq.**

I confini di dette unità immobiliari sono facilmente visibili sull'estratto di mappa (*All. 4: Estratto di Mappa*).

Per detti immobili, da come si evince dal riscontro del Comune di Castrolibero (*All. 13: Riscontro Comune di Castrolibero*) non esistono pratiche di progetto e/o titoli abilitativi in genere e non esistono certificati di agibilità.

3.1.2 Immobili p.lla 155 e p.lla 159

Gli immobili oggetto di causa, censiti al Catasto Terreni di Castrolibero, sono posti dietro i fabbricati descritti precedentemente, lungo la direzione Sud-Est.

In particolare, da come si evince anche dalle visure catastali allegate, la p.lla 155 ha una superficie di 120 mq con entrostante fabbricato rurale realizzato in muratura portante, staticamente precario (*All. 12: foto nn. 5,6,7 e 32*) mentre, la p.lla 159 è un terreno parzialmente edificabile di 840 mq con una forma allungata, abbastanza regolare.

I confini di detti terreni sono facilmente visibili sull'estratto di mappa (*All. 4: Estratto di Mappa*).

Anche la posizione dei terreni è buona in quanto, è possibile raggiungere la città di Cosenza, l'autostrada A3 Salerno - Reggio Calabria ed altri centri di rilevata importanza come Rende in quindici minuti di auto.

Detti immobili sono riportati al Catasto Terreni di Castrolibero al foglio 11, p.lle 155 e 159 con le seguenti caratteristiche:

Comune	Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie (ha. are. ca)	Reddito Dominicale	Reddito Dominicale
Castrolibero	11	159	Ficheto	1	00.08.40	€ 6,07	€ 3,90
		155	Fabb. Rurale		00.01.20		

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Castrolibero (*All. 9: Zonizzazione e Parametri Urbanistici*), dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla CTU dell'Ing. Tullio Cerzoso datata 16/05/2011 che riporto per comodità di lettura (*All. 14: Certificato di*



destinazione urbanistica) e dallo strumento urbanistico attuale, detti terreni ricadono in parte in Zona AUB1a-Z1 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta in Zona Urbanistica Z1 Centro storico-S-Lucia-Fontanesi) ed in Zona RC (Zona di rispetto cimiteriale).

All'atto del primo sopralluogo ho rinvenuto sul terreno p.lla 159 un manufatto edilizio in muratura portante, realizzato con mattoni pieni a faccia-vista adibito, molto probabilmente, al ricovero di piccoli animali (All. 12: foto nn. 8,9 e 10).

Dagli accertamenti e verifiche eseguite presso il Comune di Castrolibero, nonché dalla documentazione rilasciatami dallo stesso Comune, è risultato che, sia per il fabbricato rurale p.lla 155 e sia per il manufatto ubicato sulla p.lla 159 non esistono pratiche di progetto in quanto, probabilmente, realizzate prima dell'anno 1967 (All. 13: Riscontro Comune di Castrolibero).

3.2) Specifichi se gli immobili siano comodamente divisibili. In particolare dica se è possibile il frazionamento delle singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo. In ipotesi di pluralità di cespiti dica, altresì, se possano essere individuati più lotti, ognuno dei quali attribuibile ai condividenti secondo la rispettiva quota di diritto;

Dallo studio della documentazione in atti, dalla natura e dallo stato attuale degli immobile nonché, dalla destinazione urbanistica dei terreni, gli immobili oggetto di causa, sia i fabbricati e sia i terreni, non risultano essere comodamente divisibili.

In particolare, non è possibile il frazionamento delle singole unità immobiliari anche per il fatto che i comproprietari sono in numero elevato rispetto alla natura ed alle dimensioni degli immobili oggetto di causa.

Com'è stato descritto nella narrativa precedente, alcune unità immobiliari (fabbricati) sono state unite rendendole comunicanti fra di loro ma, ai fini della vendita, detti immobili dovranno essere riportati nelle quattro unità immobiliari così come sono censite al Catasto Fabbricati.

Da conteggi eseguiti a parte, è risultato che il ripristino dello stato dei luoghi, comprensivo delle spese tecniche (progettazione, DD.LL., ecc.) e delle opere di muratura (esempio, chiusura apertura vani) ha un costo di circa € 5000,00 (euro cinquemila/00), oltre IVA e Cap come per legge.

Per detti motivi non è possibile individuare più lotti per attribuirli ai condividenti secondo le rispettive quote di diritto ma, è possibile formare tre lotti separati facilitandone la vendita.

Inoltre, successivamente, il Giudice che è il Perito dei Periti, potrà valutare e considerare la proposta [REDACTED] trascritta nel secondo verbale di sopralluogo e riportata nella narrativa precedente.

LOTTO N.1

DESCRIZIONE	-Abitazione di tipo popolare ubicata nel Comune di Castrolibero (CS), alla Via Tarquino Prisco n. 10 e 12 costituita da piano seminterrato, terra, primo e secondo, di circa mq 140,00.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Abitazione popolare: Comune di Castrolibero (CS), foglio di mappa n. 11, particella n. 144 sub. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita catastale € 164,23. - Abitazione popolare: Comune di Castrolibero (CS), foglio di mappa n. 11, particella n. 144 sub. 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 191,61.

LOTTO N.2

DESCRIZIONE	-Abitazione di tipo popolare ubicata nel Comune di Castrolibero (CS), alla Via Tarquino Prisco n. 14 costituita da piano terra e piano primo, di circa mq 140,00.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Abitazione popolare: Comune di Castrolibero (CS), foglio di mappa n. 11, particella n. 145 sub. 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 164,49. - Magazzino deposito: Comune di Castrolibero (CS), foglio di mappa n. 11, particella n. 145 sub. 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 25 mq, rendita catastale € 73,60.



LOTTO N.3

DESCRIZIONE	-Terreno parzialmente edificabile ubicato nel Comune di Castrolibero (CS), alla C/da Santa Lucia con entrostante fabbricato rurale e piccolo ricovero animali, di circa mq 960,00.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Terreno: Comune di Castrolibero (CS), foglio di mappa n. 11, particella n. 159, qualità ficheto, classe 1, superficie di 840 mq, reddito domenicale € 6,07, reddito agrario € 3,90. - Fabbricato Rurale: Comune di Castrolibero (CS), foglio di mappa n. 11, particella n. 155, di 120,00 mq.

3.3) Effettui la stima del valore all'attualità

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di causa, è stato usato un criterio di stima sintetico per confronto, ovvero assimilazione economica comparativa, al prezzo medio corrente zonale e con riferimento al diritto di piena proprietà, in condizioni di ordinarietà di mercato in una libera contrattazione di compravendita.

Tale metodo e procedimento di stima risulta essere il più idoneo per il caso in questione.

A tal proposito è stata svolta una accurata indagine sul mercato immobiliare, relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita e di fitto di unità immobiliari con destinazione residenziale e terziaria situate in un intorno zonale abbastanza ristretto, in immobili assimilabili, quale quelli di causa, costruiti, fittati e venduti di recente, ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente "medie".

Inoltre, si è tenuto conto anche dei dati ricavati dai borsini immobiliari.

Dalle indagini svolte e dai conteggi eseguiti a parte, i dati ricavati sono stati verificati e confrontati con i valori elaborati dall'OMI e reperiti presso "l'Agenzia delle Entrate di Cosenza", sulle microzone di riferimento.

Per i fabbricati di che trattasi, dall'indagine svolta, in relazione allo stato ed a tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sono risultati prezzi unitari pari a 500 €/m².

Mentre, per i terreni in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e considerando l'influenza del fabbricato rurale sono risultati prezzi unitari pari a 50 €/m².

In definitiva, il valore di mercato dei vari lotti risulta:

VALORE DI MERCATO LOTTO N.1: $(V_m \times S_{com.}) = (500,00 \text{ €/mq} \times 140,00 \text{ mq}) = \text{€ } 70.000,00$

Tenendo conto del diritto di usufrutto e dell'età dell'usufruttuaria, detto valore deve essere decurtato del 15% ottenendo:

VALORE DI MERCATO LOTTO N.1: = **€ 59.500,00**

(euro cinquantanovemilacinquecento/00).

VALORE DI MERCATO LOTTO N.2: $(V_m \times S_{com.}) = (500,00 \text{ €/mq} \times 140,00 \text{ mq}) =$ **€ 70.000,00**

(euro settantamila/00).

VALORE DI MERCATO LOTTO N.3: $(V_m \times S) = (50,00 \text{ €/mq} \times 960,00 \text{ mq}) =$ **€ 48.000,00**

(euro quarantottomila/00).

3.4) Determini il valore locativo di ciascuno dei 2 beni/ lotti avendo cura di specificare il valore anche anno per anni";

Per la determinazione del più probabile valore locativo degli immobili oggetto di causa, è stato usato sempre lo stesso criterio precedente e cioè un criterio di stima sintetico per confronto, ovvero assimilazione economica comparativa, al valore locativo medio corrente zonale e con



riferimento al diritto di piena proprietà, in condizioni di ordinarietà di mercato in una libera contrattazione di locazione.

Per i fabbricati di che trattasi, dall'indagine svolta, in relazione allo stato ed a tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sono risultati prezzi unitari di locazione pari a 1,80 €/ (m² x mese).

Mentre, per i terreni in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e considerando l'influenza del fabbricato rurale sono risultati prezzi unitari pari a 0,10 €/ (m² x mese).

In definitiva, il valore locativo annuale dei vari lotti risulta:

VALORE LOCATIVO ANNUALE LOTTO N.1: =(140,00 mq x 1,80 €/ (m² x mese)) x 12 =
= € 3.024,00 (euro tremilaventiquattro/00)

VALORE LOCATIVO ANNUALE LOTTO N.2: =(140,00 mq x 1,80 €/ (m² x mese)) x 12 =
= € 3.024,00 (euro tremilaventiquattro/00)

VALORE LOCATIVO ANNUALE LOTTO N.3: =(960,00 mq x 0,10 €/ (m² x mese)) x 12 =
= € 1.152,00 (euro millecentocinquantadue/00)



CONCLUSIONI

A conclusione delle esperite indagini fin qui svolte, posso sottoporre all'Ill.mo Signor Giudice le seguenti precisazioni:

Gli immobili oggetto di causa sono stati raggruppati in tre lotti.

Per la determinazione del valore di mercato e locativo degli immobili si vedano i quesiti 3.3 e 3.4.

LOTTO N.1

DESCRIZIONE	-Abitazione di tipo popolare ubicata nel Comune di Castrolibero (CS), alla Via Tarquino Prisco n. 10 e 12 costituita da piano seminterrato, terra, primo e secondo, di circa mq 140,00.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Abitazione popolare: Comune di Castrolibero (CS), foglio di mappa n. 11, particella n. 144 sub. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita catastale € 164,23. - Abitazione popolare: Comune di Castrolibero (CS), foglio di mappa n. 11, particella n. 144 sub. 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 191,61.
VALORE DI MERCATO	€ 59.500,00 (euro cinquantanovemilacinquecento/00)
VALORE LOCATIVO ANNUALE	€ 3.024,00 (euro tremilaventiquattro/00)

LOTTO N.2

DESCRIZIONE	-Abitazione di tipo popolare ubicata nel Comune di Castrolibero (CS), alla Via Tarquino Prisco n. 14 costituita da piano terra e piano primo, di circa mq 140,00.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Abitazione popolare: Comune di Castrolibero (CS), foglio di mappa n. 11, particella n. 145 sub. 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 164,49. - Magazzino deposito: Comune di Castrolibero (CS), foglio di mappa n. 11, particella n. 145 sub. 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 25 mq, rendita catastale € 73,60.
VALORE DI MERCATO	€ 70.000,00 (euro settantamila/00)
VALORE LOCATIVO ANNUALE	€ 3.024,00 (euro tremilaventiquattro/00)

LOTTO N.3

DESCRIZIONE	-Terreno parzialmente edificabile ubicato nel Comune di Castrolibero (CS), alla C/da Santa Lucia con entrostante fabbricato rurale e piccolo ricovero animali, di circa mq 960,00.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Terreno: Comune di Castrolibero (CS), foglio di mappa n. 11, particella n. 159, qualità ficheto, classe 1, superficie di 840 mq, reddito domenicale € 6,07, reddito agrario € 3,90. - Fabbricato Rurale: Comune di Castrolibero (CS), foglio di mappa n. 11, particella n. 155, di 120,00 mq.
VALORE DI MERCATO	€ 48.000,00 (euro quarantottomila/00)
VALORE LOCATIVO ANNUALE	€ 1.152,00 (euro millecentocinquantadue/00)

Tanto ho inteso esporre, ad evasione dell'On. Incarico conferitomi dall'Ill.mo Signor Giudice Dr. Maurizio Pancaro.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
(Ing. Umile Fiore TARSITANO)

